Modèle 24

Programme de rénovation d'immeubles d'appartements PadovaFit!

Zone urbaine de Padoue - Italie

RESPONSABILITÉ	PUBLIQUE
Responsable du programme	Municipalité de Padoue
Unité de mise en œuvre du programme	Consortium PadovaFIT!
Modèle de mise en œuvre	Les contrats de performance énergétique (CPE)
Services d'exploitation	Négociant Assesseur Agrégateur Facilitateur Conseiller financier
Projets financés	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments) Sources d'énergies renouvelables
Ambitions/Objectifs	Investissement de 14,8 millions d'euros dans des mesures en faveur de l'efficacité énergétique
Bénéficiaires	Immeubles résidentiels d'appartements, logements sociaux et installations de service public situés dans la zone urbaine de Padoue (la ville de Padoue et les municipalités de la région adhérant au projet)
Mécanisme de financement	Sociétés de services énergétiques (SSE) Établissements financiers Fonds d'investissement Fonds de garantie des risques.
Instruments financiers	Financement des CPE

Récapitulatif

PadovaFIT! est un programme initié par la municipalité de Padoue en 2012. Il vise à mettre en œuvre à grande échelle un programme de rénovation de logements avec des mesures en faveur de l'efficacité énergétique et des sources d'énergie renouvelables (SER). Ce programme s'adresse aux ménages privés, notamment ceux vivant dans des immeubles d'appartements, et, dans une moindre mesure, aux logements sociaux et aux installations de service public situés dans la zone urbaine de Padoue (la ville de Padoue et les municipalités de la région adhérant au projet). Le programme de rénovation est basé sur le principe des contrats de performance énergétique (CPE).

Ce programme est conçu pour faciliter et financer les rénovations écoénergétiques des immeubles privés d'appartements principalement, afin d'améliorer leur performance énergétique et de réaliser

des économies d'énergie substantielles. Il vise plus particulièrement à mettre en œuvre ces rénovations écoénergétiques par le biais de mesures standardisées de conservation de l'énergie par type de bâtiment, grâce au financement des SSE et à la présence d'un « facilitateur de projet ».

Le but de PadovaFIT est aussi de contribuer à la mise en œuvre du plan d'action de Padoue relatif aux énergies durables (PAED), qui a été établi d'après les plans énergétiques locaux adoptés précédemment. Le PAED, adopté en 2011 par la municipalité (en tant que signataire de la Convention des Maires depuis 2009) et approuvé par l'Union européenne en 2012, a cristallisé l'engagement de la municipalité pour atteindre les objectifs de réduction d'énergie définis par cette convention.

Dans le cadre de ce PAED, la municipalité poussait activement les politiques locales à soutenir la mise en place de mesures en faveur de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables pour moderniser le parc immobilier public et privé. Cette initiative était la bienvenue, car le parc immobilier de la zone urbaine de Padoue avait été dans une large mesure construit sans avoir porté la moindre attention à la consommation d'énergie (par exemple, les immeubles faiblement écoénergétiques étaient en moyenne classés comme des bâtiments G en termes d'efficacité énergétique, et de nombreux ménages ne disposaient pas des ressources financières, des capacités d'emprunt ou des connaissances adéquates pour améliorer les conditions de vie de leurs logements.

L'approche de PadovaFIT, basée sur les expériences précédentes de la municipalité avec le système de chauffage urbain public de ses propres bâtiments, est de regrouper des immeubles d'appartements, représentant plutôt des petits projets et des investissements différenciés, afin d'accroître l'envergure du projet, d'améliorer l'efficacité énergétique et l'optimisation des coûts de transaction et de rendre le projet éligible à un financement.

À cette fin, la municipalité, en tant que coordinateur du programme, a formé un consortium composé d'acteurs privés locaux expérimentés, d'une banque coopérative, d'une société de services énergétiques (SSE), d'une fondation de l'enseignement supérieur à but non lucratif et d'une société d'ingénierie, tous prêts à collaborer et à investir dans le développement du programme PadovaFIT!.

Ce consortium, qui est en fait l'unité de mise en œuvre du programme (UMOP), coordonne et facilite le processus de mise en œuvre dans son ensemble. Elle apporte un soutien technique aux bénéficiaires et joue un rôle actif dans la promotion du programme et dans la formation des facilitateurs de la rénovation. L'unité agit en tant que négociant, facilitateur, assesseur et conseiller financier.

Basé sur un montant d'investissement prévu de près de 15,8 M €, le programme a pour objectif d'équiper d'ici à la fin de sa mise en œuvre, prévue pour 2016, au moins 200 bâtiments dans le secteur du logement privé et de réaliser des économies d'énergie moyennes de 25 %. L'investissement porterait sur environ 2 250 appartements, diminuerait les émissions de CO2 d'environ 3 700 tonnes/an, permettrait d'économiser 15,7 GWh/an d'énergie primaire et de produire 2,3 GWh/an d'énergie renouvelable.

En plus de ces 15,8 M € d'investissement, le programme a réussi à obtenir un financement 590 000 € de la part d'Énergie intelligente - Europe (EIE), dans le cadre de l'initiative MLEI-PDA (aide au développement de projet - mobilisation des investissements locaux pour l'énergie), soit 75 % des coûts de mise en œuvre du programme prévus, estimés à environ 800 000 € pour la période de

juin 2013 à mai 2016. Cette initiative d'investissement pourrait augmenter la subvention de plus de 25.

En octobre 2015, 5 immeubles résidentiels (97 appartements) avaient officiellement adhéré au programme PadovaFIT!. 44 autres immeubles, représentant 900 appartements et 25 entreprises, délibéraient pour valider ou non leur adhésion au programme.

Comment cela fonctionne-t-il ?

Le programme de rénovation PadovaFIT! est basé sur le principe de regroupement d'immeubles sélectionnés et cible les types de placements suivants : rénovation structurelle ou rénovation des extérieurs du bâtiment, remplacement, amélioration ou isolation de l'équipement de chauffage, des équipements électriques, des systèmes de distribution et des installations de sources d'énergie renouvelable.

- Une fois que les propriétaires d'immeubles ou administrateurs de bâtiments ont exprimé leur intérêt pour le programme PadofaFIT!, ils sont contactés par un représentant officiel. Le consortium (c'est à dire, le facilitateur du programme) a ensuite la tâche de recueillir des informations préliminaires et d'évaluer si l'immeuble à l'étude présente les caractéristiques nécessaires pour intégrer le projet.

- Pour les immeubles résidentiels répondant aux critères, un audit énergétique gratuit élémentaire est effectué, et si le résultat valide la nécessité de la rénovation, un deuxième audit énergétique approfondi est réalisé.

- Un projet complet de rénovation (incluant les résultats de l'audit énergétique, la conception des mesures en faveur de l'efficacité énergétique à mettre en place, l'estimation des économies d'énergie potentielles, le détails des montants d'investissement, des périodes du contrat et des retours sur investissement) est proposé aux candidats bénéficiaires (propriétaires et administrateurs) qui peuvent aussi demander des explications détaillées données par l'expert de l'UMOP et le représentant de la municipalité au cours d'une assemblée générale des propriétaires. L'assemblée débat sur la proposition de projet de rénovation et peut donner son accord pour l'adhésion formelle, bien que non contraignante, au projet PadovaFIT!.

- Une adhésion formelle, même si elle n'est pas contraignante, équivaut à mandater l'UMOP pour inclure le projet validé dans le cadre du processus d'approvisionnement d'un partenaire de mise en œuvre, qui peut être une SSE ou un groupe de sociétés (des SSE par exemple). Avant de lancer le processus d'approvisionnement, l'UMOP regroupe les projets de rénovation d'immeubles ayant formellement adhéré au projet PadovaFIT!.

- Les règles standard de passation de marchés publics s'appliquent à la désignation d'une SSE, et à cette fin, l'UMOP, par l'intermédiaire de la municipalité de Padoue, lance un processus d'appel d'offres pour la réalisation des travaux des projets agrégés.

- Dans le cadre du processus d'appel d'offres (basé sur l'offre la plus avantageuse techniquement et économiquement), la SSE à qui a été confié le contrat doit présenter et expliquer en détail le contenu de son offre durant les différentes réunions avec les propriétaires qui ont adhéré au projet. C'est seulement après l'approbation formelle de l'offre de la SSE lors de ces assemblées que le contrat de performance énergétique entre la SSE et le bénéficiaire peut être rédigé et signé par la suite. Un accord entre la SSE et la municipalité de Padoue est également été conclu.

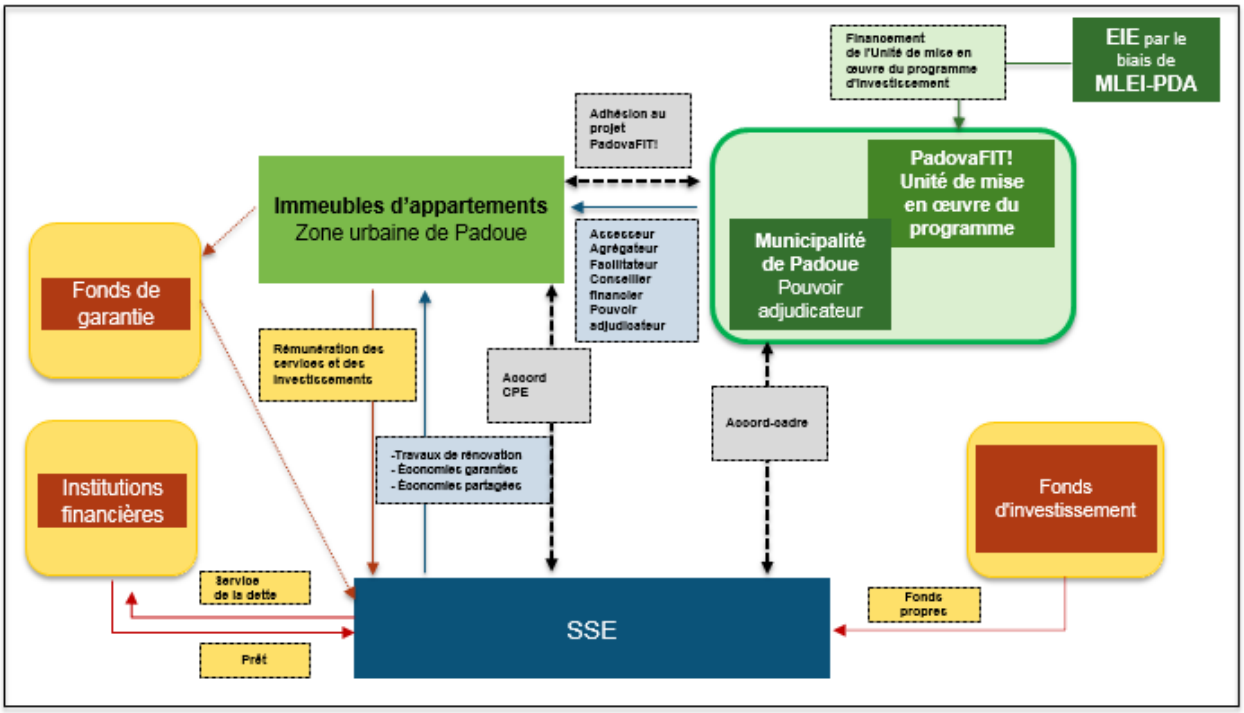
- La société de services énergétiques sélectionnée met en place les mesures d'efficacité énergétique garanties (prévues dans l'année 2016), assure les différentes prestations et procède aux mesures et vérifications d'usage au cours de la période contractuelle convenue (en général 10 ans).

- PadovaFIT! a privilégié une structure de financement des projets basée sur les ressources de tierces parties, et plus spécifiquement sur celles de la SSE. L'idée est que la majorité des économies d'énergie garanties soit utilisée pour rembourser l'investissement à la SSE, et qu'une petite partie (environ 5 %) soit conservée par les bénéficiaires qui réalisent ainsi des économies immédiates sur leurs factures énergétiques (économies partagées). Chaque propriétaire de logement doit déposer une caution de 150 € au profit de la SSE.

- La SSE peut financer des investissements avec ses propres fonds (contractuellement, cela doit même représenter au moins 20 %) ou, à sa discrétion, avec des fonds provenant d'une institution financière ou d'une structure de financement, d'un fonds d'investissement ou d'un fonds de participation. PadovaFIT!, par le biais de Banca Popolare Etica, travaille actuellement sur la possibilité de créer un fonds d'investissement (ou un fonds de participation) et un fonds de garantie.

- L'UMOP ne coute rien aux bénéficiaires grâce à la subvention de 590 000 € financée par le plan MLEI-PDA

Fig. 1. Modèle financier et opérationnel



Unité de mise en œuvre du programme

Un consortium, composé de représentants de la municipalité de Padoue et de quatre intervenants privés expérimentés, se charge de la mise en œuvre du programme de rénovation énergétique PadovaFIT!. Le consortium tient le rôle de négociant ou de promoteur, d'évaluateur, d'agrégateur, de facilitateur et de conseiller financier. De plus, par l'intermédiaire de la municipalité de Padoue, il agit en tant que pouvoir adjudicateur.

Le consortium est composé des membres suivants :

- Municipalité de Padoue : Coordinateur du programme. Tient le rôle de facilitateur et de « garant institutionnel » pour le regroupement des petits projets d'investissement.

- Banca Popolare Etica : Banque coopérative fonctionnant selon les principes de la finance éthique. Au sein du consortium, elle est responsable de l'ingénierie financière et du plan de financement. Elle est également chargée d'enquêter sur la création d'un fonds d'investissement privé et d'un fonds de garantie pour financer en partie le programme d'investissement PadovaFIT!.

- Fondation ITS RED : Fondation d'enseignement supérieur à but non lucratif spécialisée dans l'efficacité énergétique. Elle facilite l'adhésion des propriétaires à l'initiative (facilitateur du processus décisionnel).

- INNESCO S.p.a. : SSE socialement et écologiquement responsable. Elle est responsable des études de faisabilité des projets et du choix du partenaire/de la SSE chargé(e) de la mise en œuvre.

- SOGESCA s.r.l. : Société d'ingénierie et de conseil. Responsable de la conception et de la planification technique préliminaire pour les bâtiments sélectionnés, ainsi que de la base de données SIG (système d'informations géographiques) pour la surveillance.

L'UMOP gère le processus de mise en œuvre du programme, de la promotion de ce dernier à l'analyse et à l'évaluation des projets, mais fournit aussi son aide dans l'organisation des assemblées générales de propriétaires et dans la passation des marchés publics. Elle fournit un soutien juridique, technique et administratif tout au long du processus de mise en œuvre, incluant la rédaction et la mise à disposition des documents requis concernant le processus d'appel d'offres, une assistance technique pour la mise en œuvre des projets, la coordination de l'appel d'offres ainsi qu'une assistance et une médiation au cours du contrat entre la SSE et les bénéficiaires. L'unité agit comme un négociant, un assesseur, un agrégateur, un facilitateur de projet et un conseiller financier.

L'UMOP (par le biais de la fondation ITS RED) joue un rôle clé dans la formation des facilitateurs du programme. Elle a mis en place une formation professionnelle de 80 heures, spécifiquement destinée aux gestionnaires et aux administrateurs d'immeubles, aux associations de petits propriétaires, aux associations de constructeurs, aux syndicats de propriétaires ou de locataires, etc. Cette formation vise à développer diverses compétences dans le domaine de l'efficacité énergétique (législation et réglementation afférents à la construction, mesures d'efficacité énergétique, audit énergétique, planification financière et technique) pour devenir facilitateur du processus de rénovation écoénergétique de bâtiments privés à Padoue. Parmi les 24 participants, 18 ont validé leur formation.

Pour assurer le fonctionnement de l'UMOP, un budget de près de 800 000 € a été mis à disposition pour la période allant de juin 2013 à mai 2016. De ce financement, près de 75 % (soit 590 000 €) ont été fourni par l'EIE dans le cadre de son initiative MLEI-PDA.

Structure juridique	Aucune
Description des actionnaires	N/A
Fonds propres	N/A
Actionnaires	N/A
Personnel dédié au programme	Non disponible
Coût d'exploitation du programme	Modéré

Organisation et partenariats

Municipalité de Padoue : Responsable du programme, initiateur politique et coordinateur de projet. Elle dirige l'unité de mise en œuvre du programme et prend en charge une partie des frais de fonctionnement de cette dernière.

Immeubles d'appartements : Bénéficiaires du programme à condition d'adhérer à l'initiative PadovaFIT!.

Consortium PadovaFIT! : Mécanisme de mise en œuvre du programme d'efficacité énergétique PadovaFIT!. C'est un consortium de la municipalité de Padoue composé d'intervenants privés locaux expérimentés, à savoir : Banca Popolare Etica, INNESCO S.p.a., Fondation ITS RED et Sogesca s.r.l. Cette unité met à disposition son personnel et met au point les procédures, les outils et les services du programme. Elle fournit les services d'une unité de mise en œuvre, à savoir le marketing, l'évaluation des projets et les services d'agrégation et de facilitation des projets, ainsi que des conseils financiers.

Aide au développement de projet - Mobilisation des investissements locaux pour l'énergie (MLEI-PDA) : Financé par le programme Énergie intelligente - Europe II. Aide les autorités régionales et locales ou leurs groupements à développer des projets ou des ensembles de projets d'énergie durable qui présentent un intérêt particulier pour le développement territorial local/régional et qui sont considérés comme financièrement intéressants par des institutions financières et/ou comme potentiellement éligibles à des subventions dans le cadre des plans de financement de l'UE (fonds de cohésion ou structurels).

Fondation ITS RED : Membre du consortium Padovafit!. Elle facilite l'adhésion des propriétaires de logements à l'initiative (facilitateur du processus décisionnel).

INNESCO S.p.a. : Membre du consortium Padovafit!. Responsable des études de faisabilité et de la sélection du partenaire/de la SSE chargé(e) de la mise en œuvre. En charge de l'ingénierie technique et financière préliminaire.

Sogesca s.r.l. : Membre du consortium Padovafit!. Responsable de la conception et de la planification technique préliminaire pour les bâtiments sélectionnés et de la base de données SIG (système d'informations géographiques) pour la surveillance.

Banca Popolare Etica S.c.p.a. : Membre du consortium Padovafit!. Banque coopérative fonctionnant selon les principes de la finance éthique. Responsable de l'ingénierie financière et du plan de financement. Elle est également chargée d'enquêter sur la création d'un fonds d'investissement privé et d'un fonds de garantie pour financer en partie le programme d'investissement PadovaFIT!.

Facilitateurs des immeubles d'appartements : Experts techniques dans le bâtiment et l'efficacité énergétique nommés par la municipalité de Padoue pour effectuer des audits énergétiques, organiser des réunions avec les propriétaires/syndics d'immeubles et participer aux réunions pour expliquer le projet et encourager les adhésions. Ces experts doivent avoir validé avec succès une formation de 80 heures pour devenir « facilitateur du processus de rénovation écoénergétique de bâtiments/constructions privé(e)s de Padoue » (2012).

Fonds d'investissement (*Fondo di Partecipazione*) et Fonds de garantie : Pour financer et garantir la viabilité financière des projets/travaux. Création des fonds à l'étude.

SSE/Partenaire de la mise en œuvre du service : Sociétés de services énergétiques sélectionnées par le biais d'appels d'offres publics. Assument les tâches prévues dans le programme et garantissent les économies prévues aux bénéficiaires.

Bénéficiaires

Bénéficiaires	Immeubles résidentiels d'appartements, logements sociaux et installations de service public situés dans la zone urbaine de Padoue (la ville de Padoue et les municipalités de la région adhérant au projet)
Type de projets	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments)
Soutien opérationnel	Facilitation de projet par le biais de l'Unité de mise en œuvre du projet
Aide financière	Coûts de facilitation de projet et audits énergétiques : gratuits

Mécanisme de financement

Financement par l'Unité de mise en œuvre du programme	L'unité dédiée de mise en œuvre du projet a été financée par le plan MLEI (590 000 €) et par les membres du consortium (200 000 €)
Financement des projets	Les projets sont financés par les SSE
Mécanisme de financement	Sociétés de services énergétiques (SSE) Établissements financiers Fonds d'investissement Fonds de garantie des risques.
Volume des fonds	N/A
Type de fonds	N/A
Sources des fonds	N/A
Instruments financiers	Financement des CPE

Réalisations

Calendrier de mise en œuvre du programme PadovaFIT! :

- 2013-2015 : phase d'adhésion au projet par le biais de rencontres avec les organisations concernées (administrateurs de bâtiment, professionnels de la construction ...), de la publicité et de campagnes promotionnelles, de réunions publiques, de conférences et d'événements itinérants et via le site Internet dédié.
- 2015 : appel d'offres et adjudication des travaux à une ou plusieurs SSE, ainsi que rédaction des accords et documents nécessaires.
- 2015-2016 : signature d'accords entre la SSE et les bénéficiaires ; exécution des travaux.

À l'heure actuelle, 5 immeubles résidentiels (97 appartements) ont officiellement adhéré au programme PadovaFIT!. 44 autres immeubles, représentant 900 appartements et 25 entreprises, ont demandé à ce que soit réalisé un audit énergétique et délibéraient pour valider ou non leur adhésion au programme.

Consortium Travaille toujours sur les possibilités de financement du partenaire de mise en œuvre, étant donné que le projet est trop petit pour susciter l'intérêt des investisseurs privés (fonds privés ou capital-risque) et que les coûts de création d'un fonds de capital restent élevés, comme d'ailleurs les coûts de transaction en raison de l'intervention de conseillers financiers. Consortium Explore également la possibilité d'émettre des obligations ou des mini-obligations.

Coordonnées

Comune di Padova
Settore Ambiente e Territorio - Comune di Padova
Ufficio Agenda 21
via di Salici 35
35124 Padoue - Italie

padovafit@comune.padova.it
www.padovafit.it

Fiche d'informations

Informations générales

Pays	Italie
Modèle	Consortium
Date de création	2011

Description du modèle

Responsabilité	Publique/privée
Responsable du programme	Municipalité de Padoue
Unité de mise en œuvre du programme	Consortium PadovaFIT!
Services d'exploitation	Négociant Assesseur Agrégateur Facilitateur Conseiller financier
Modèle de mise en œuvre	Les contrats de performance énergétique (CPE)
Types de projets financés	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments) Sources d'énergies renouvelables
Bénéficiaires	Immeubles résidentiels d'appartements, logements sociaux et installations de service public situés dans la zone urbaine de Padoue (la ville de Padoue et les municipalités de la région adhérant au projet)
Couverture géographique	Local 400 000 habitants

Description du modèle financier

Financement du projet	Privé
Mécanisme de financement de projet	Sociétés de services énergétiques (SSE)
Instruments financiers	Financement des CPE
Modèle de remboursement	Accord d'économies garanties Économies partagées

Profil de risque du projet

Risque de performance	Sociétés de services énergétiques (SSE)
Recours	Inconnu
Risque financier	SSE

Exigences du modèle

Besoins en personnel	Modéré
Exigences en matière de fonds propres	N/A
Besoins de financement	Modéré Moins de 5 millions d'euros

Indicateurs clés du modèle

Volume d'investissement depuis la création	Aucune
Taille du projet (ou du portefeuille de projets)	Non disponible
Niveau d'économie d'énergie moyen	25 %

Stade de développement

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

Qualifications

Niveau d'établissement	Bien établi
Potentiel de croissance	Vaste
Évolutivité du modèle	Modéré
Reproductibilité du modèle	Élevée
Impact sur les comptes publics	Faible

Sources

http://www.padovafit.it/
http://www.padovanet.it/
http://www.conurbant.eu/en/partners/tutors.php/1088

Bianchi Marco, L'efficienza energetica e le politiche di sviluppo degli investimenti nelle aree urbane, Banca Popolare Etica, 20 mars 2014.

De Filippi Federico. Un outil de financement pour la rénovation de logements privés dans la région de Padoue, 28 mai 2015.

Luise Daniela. Un outil de financement pour la rénovation de logements et de bâtiments de service public dans la région de Padoue, avril 2014.

Luise Daniela. L'esperienza del Comune di Padova: il Piano d'Azione per l'Energia sostenibile e il progetto PadovaFIT! (L'expérience de la ville de Padoue : le plan d'action pour l'énergie durable et le projet PadovaFIT!), 14 mars 2015.

Luise Daniela. PadovaFIT! La riqualificazione dei condomini privati ad uso residenziale: il Progetto MLEI Padova FIT (La requalification des copropriétés privées résidentielles : le projet MLEI Padova FIT), 17 novembre 2014.

Luise Daniela, Zuin Michele, Pallaro Adriano et Visentin Antonio. PadovaFIT! Un outil de financement pour la rénovation de logements et de bâtiments de service public dans la région de Padoue, 28 avril 2015.

Luise Daniela et Zuin Michele. PROJET MLEI - PDA PadovaFIT!, 21 mai 2013.

Luise Daniela et Zuin Michele. PROJET MLEI – PDA PadovaFIT! : Un outil de financement pour la rénovation de logements et de bâtiments de service public dans la région de Padoue, 2 mai 2013.

Zuin Michele. Une approche de gouvernance à plusieurs niveaux pour parvenir à la durabilité énergétique à l'échelle locale, 25 octobre 2013.

Zuin Michele. Pari sur l'avenir : Zones industrielles vertes, 26 juin 2013.

Plan d'action pour l'énergie durable de la ville de Padoue, Département de l'environnement, février 2011 (PAED de la municipalité de Padoue).

Sommaire des projets financés dans le cadre du programme Énergie intelligente - Europe MLEI-PDA. Appels à propositions 2011 et 2012, Énergie intelligente - Europe, mise à jour : novembre 2013.