Modèle 2

Partenariats écoénergétiques de Berlin

Ville de Berlin – Allemagne

RESPONSABILITÉ	PUBLIC-PRIVÉ
Responsable du programme	Land de Berlin, Département de l'urbanisme et de l'environnement du Sénat
Unité de mise en œuvre du programme	Agence de l'énergie de Berlin (AEB)
Modèle de mise en œuvre	Les contrats de performance énergétique (CPE)
Services d'exploitation	Négociant Facilitateur Conseiller financier Agrégateur
Projets financés	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments)
Ambitions/Objectifs	Mécanisme de marché 26 projets avec un montant d'investissement de 53 M € et une moyenne de 26 % d'économies d'énergie.
Bénéficiaires	Autorités locales (95 %) Secteur de la santé (5 %)
Mécanisme de financement	Établissements financiers Sociétés de services énergétiques (SSE) Propriétaires fonciers
Instruments financiers	Capitaux/Fonds propres Financement des CPE Prêts Subventions

Récapitulatif

Le Land de Berlin, en partenariat avec l'agence de l'énergie de Berlin (AEB), a lancé en 1996 les « Partenariats écoénergétiques de Berlin » pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments publics berlinois. Ce programme gère la rénovation de bâtiments publics et privés, préparant les appels d'offres pour les travaux qui garantiront la réduction de la consommation énergétique de 26 % en moyenne, grâce à l'application d'un contrat de performance énergétique (CPE) conclu avec des SSE du secteur privé (sociétés de services énergétiques). Dans le cadre de ce programme, l'AEB

agit comme un négociant, un agrégateur et un facilitateur de projet, mais aussi comme un conseiller financier auprès des bénéficiaires du programme (autorités fédérales et locales).

Jusqu'ici, 1 400 bâtiments ont été mis à niveau ou rénovés, ce qui a permis des réductions de CO_2 de plus de 70 000 tonnes par an.

Étant donné que le programme se fonde sur un CPE proposant des économies garanties et que la majorité de ces investissements en faveur des améliorations écoénergétiques est remboursée à la SSE grâce aux économies d'énergie réalisés, il n'y a aucun coût supplémentaire pour le propriétaire du bien.

La rénovation ne coûte rien aux propriétaires du bien, car l'idée est que la majorité des économies d'énergie garanties est utilisée pour rembourser l'investissement à la SSE, et qu'une petite partie est conservée par les propriétaires du bien qui réalisent ainsi des économies immédiates sur leurs factures.

Comment cela fonctionne-t-il ?

- Le Land de Berlin, par le biais du Département de l'urbanisme et de l'environnement du Sénat, lance les partenariats écoénergétiques entre les propriétaires fonciers (généralement des administrations berlinoises) et les sociétés de services énergétiques. Les propriétaires s'engagent à lancer un appel d'offres à destination des SSE pour rénover leurs immeubles afin de réduire leur consommation énergétique.

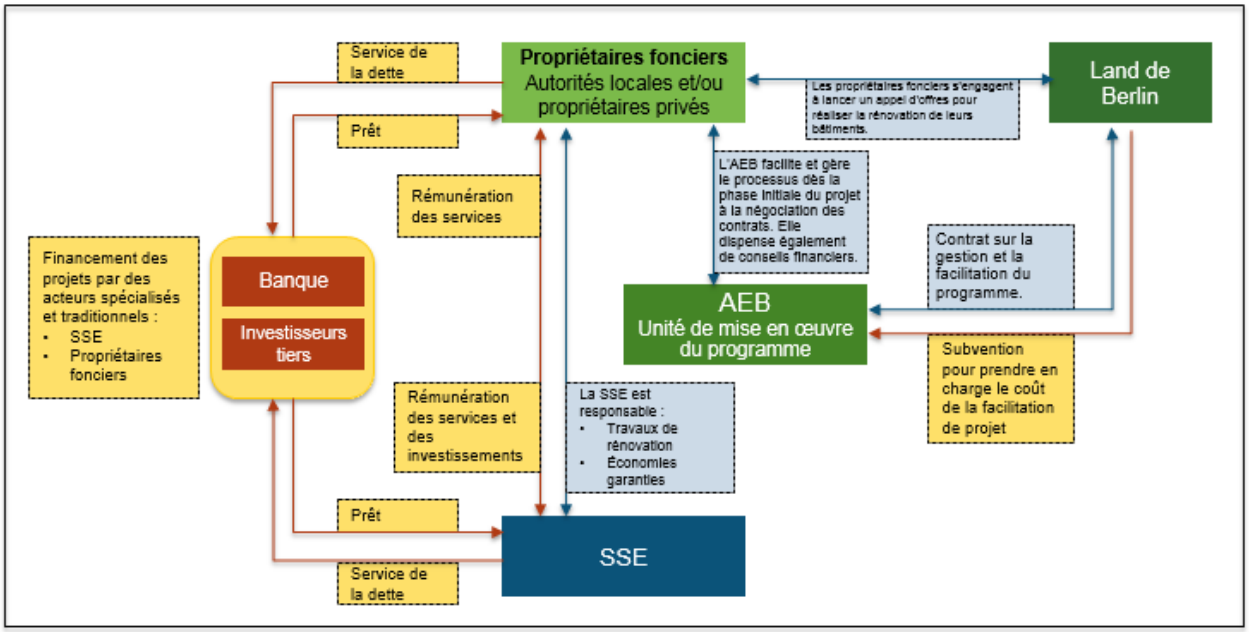
- L'AEB intervient alors comme un chef de projet indépendant, facilitant et gérant le processus dès la phase initiale jusqu'à la négociation des contrats. L'agence joue également le rôle d'agrégateur de projets, rassemblant un certain nombre de bâtiments (de 4 à 150) dans un même projet. Ce sont ces groupements qui lancent les appels d'offres relatifs aux CPE.

- Les SSE sélectionnées mettent en place les mesures d'efficacité énergétique garanties et avancent l'argent pour la rénovation. Les propriétaires fonciers remboursent les investissements effectués par les SSE pendant une période convenue (généralement de 8 à 12 ans) par tranches annuelles, grâce aux économies d'énergie. En général, environ 80 % des économies annuelles sont reversées aux SSE. Une fois le contrat arrivé à son terme, le propriétaire perçoit l'intégralité des économies d'énergie.

- Pour ce qui est des conseils financiers, l'AEB assiste tant les propriétaires que les SSE dans leurs choix sur les modalités de remboursement des investissements pris en charge par les SSE. Le financement des investissements se fait de manière tout à fait classique par le biais de prêts bancaires, contractés par la SSE ou par le propriétaire du bien.

- L'AEB est en mesure de proposer ses services aux propriétaires avec un rabais considérable (50 %), grâce au financement commun 50/50 (subvention) du Sénat.

Fig. 1. Modèle financier et opérationnel



Unité de mise en œuvre du programme

L'AEB (Agence de l'énergie de Berlin) est l'unité de mise en œuvre du programme mandatée par le Land de Berlin et agit en tant que négociant, facilitateur et agrégateur de projets, ainsi que conseiller financier pour les bénéficiaires (propriétaires fonciers).

L'agence est un partenariat public/privé entre le gouvernement du Land de Berlin, la banque gouvernementale de développement KfW Bankengruppe et des parties prenantes du secteur privé.

Elle opère en Allemagne et à l'international en tant que société de services énergétiques. En Allemagne et à l'étranger, l'agence définit des concepts énergétiques, fournit des services de gestion de projet et des conseils sur la mise en œuvre de modèles de services énergétiques novateurs pour les bâtiments (p. ex. : partenariats écoénergétiques avec plus de 1 400 bâtiments publics à Berlin) et promeut l'utilisation des énergies renouvelables. Elle aide également à la gestion des énergies modernes. En outre, son champ d'activité inclut l'organisation de campagnes de sensibilisation et d'information ciblant les utilisateurs finaux, les décideurs et les relais de communication.

Structure juridique	GmbH Gesellschaft mit beschränkter Haftung (société à responsabilité limitée)
Description des actionnaires	Partenariat public-privé
Fonds propres	2,56 M €
Actionnaires	Land de Berlin (25 %) - Public Vattenfall Europe Wärme AG (25 %) - Privé GASAG Berliner Gaswerke AG (25 %) - privé KfW Bankengruppe (25 %) - Public
Personnel dédié au programme	Modéré – 5 ETP

Coût d'exploitation du programme	Modéré Moins de 10 millions d'euros

Organisation et partenariats

Land de Berlin par le biais du Département de l'urbanisme et de l'environnement du Sénat : prend les décisions politiques, met en œuvre le programme, désigne l'unité de mise en œuvre du programme, prend en charge le coût de cette unité via des subventions.

Agence de l'énergie de Berlin (ABE) : a recruté le personnel et mis au point les procédures, les outils et les services du programme. Propose les services suivants pour la mise en œuvre du projet : négociation, facilitation, agrégation et conseils financiers.

Banques partenaires locales : contribuent au financement du programme par le biais de prêts.

Bénéficiaires

Bénéficiaires	Autorités locales Secteur de la santé PME et entreprises
Type de projets	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments)
Soutien opérationnel	Facilitation de projets pris en charge par l'unité de mise en œuvre du projet
Aide financière	Coûts de facilitation des projets : gratuits

Mécanisme de financement

Financement par l'Unité de mise en œuvre du programme	L'AEB est financée par des actionnaires. Les coûts opérationnels de l'unité sont financés par des subventions de l'État et des administrations municipales
Financement des projets	Les projets sont financés par les prêts contractés soit par les sociétés de services énergétiques, soit par les propriétaires fonciers. Dans certains cas, les propriétaires financent les projets avec leurs propres capitaux.
Mécanisme de financement	SSE Propriétaires fonciers (fonds propres)
Volume des fonds	N/A
Type de fonds	N/A
Sources des fonds	N/A
Instruments financiers	Financement des CPE Prêts Subventions

Réalisations

Jusqu'ici, 26 projets ont été menés à bien avant la fin de l'année 2013, permettant ainsi la rénovation de 1 400 bâtiments grâce à un investissement global de 53,0 M €. Les projets ont conduit à des économies garanties totales d'environ 11,9 M €, soit 26 % de la facture énergétique.

Quelques résultats en détails :

Propriétaire du bien immobilier	Investissements (M €)	Ligne de base (M €)	Économies	Financement	Durée du contrat (années)
Berliner Bäder Betriebe	7,9	4,9	33,5 %	SSE	10
Berliner Immobilienmanagement	2,4	2,07	21,0 %	SSE	10
Bezirk (district) Steglitz Zehlendorf	2,8	1,84	29,4 %	SSE	14
Deutsche Oper Berlin	1,48	0,65	35,8 %	SSE	12
JVA Tegel	2,5	1,8	33,0 %	SSE	12
Pankow Berlin (éclairage)		0,88	10,2 %	SSE	2
Pankow Berlin (district)	1,77		24,2 %	SSE	
Université des Arts	1,1	0,86	27,7 %	SSE	10
Hôpital de Wenckebach, Berlin	2,44	0,8	39,6 %	SSE	12

Coordonnées

Berliner Energieagentur GmbH
Französische Str. 23
10117 Berlin

Tél. : +49 (0) 30/29 33 30 - 0
Fax : +49 (0) 30/29 33 30 - 99
E-mail : office@berliner-e-agentur.de

Fiche d'informations

Informations générales

Pays	Allemagne
Modèle	Partenariats écoénergétiques
Date de création	1996

Description du modèle

Responsabilité	Publique - privée
Responsable du programme	Land de Berlin, Département de l'urbanisme et de l'environnement du Sénat
Unité de mise en œuvre du programme	Agence de l'énergie de Berlin (AEB)
Services d'exploitation	Négociant Facilitateur Conseiller financier Agrégateur
Modèle de mise en œuvre	Les contrats de performance énergétique (CPE)
Types de projets	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments)
Bénéficiaires	Autorités fédérales et locales (95 %) Secteur de la santé (5 %)
Couverture géographique	Région Ville de Berlin (3,4 millions d'habitants)

Descriptif du mode financier

Financement du projet	Public - privé
Mécanisme de financement de projet	Établissements financiers Sociétés de services énergétiques (SSE) Propriétaires fonciers
Instruments financiers	Capitaux/Fonds propres Financement des CPE Prêts Subventions
Modèle de remboursement	Accord d'économies garanties

Profil de risque du projet

Risque de performance	Sociétés de services énergétiques (SSE)
Recours	Propriétaires fonciers
Risque financier	Sociétés de services énergétiques (SSE) Propriétaires fonciers

Exigences du modèle

Besoins en personnel	Modéré 5 ETP
Exigences en matière de fonds propres	Pas de fonds propres nécessaires

Besoins de financement	Modéré Moins de 10 M €

Indicateurs clés du modèle

Volume d'investissement depuis la création	53 M €
Taille du projet (ou du portefeuille de projets)	1 400 bâtiments rénovés. Volume : entre 4 et 150 bâtiments par projet.
Niveau d'économie d'énergie moyen	26 % en moyenne

Stade de développement

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

Qualifications

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

Sources

http://www.berliner-e-agentur.de/

Berger Susanne. Partenariats écoénergétiques de Berlin. Exemples de meilleures pratiques et développements futurs, Conférence internationale « Protection du climat : le potentiel de l'efficacité énergétique », 9 novembre 2011

Berger Susanne. Partenariats écoénergétiques de Berlin. Soutien régional aux marchés des SSE, financement de la rénovation : Secteur public, Dublin, 27 mai 2011

Blaschke Christoph. L'approche de la facilitation et les meilleures pratiques de mise en œuvre en Europe, séminaire sur « L'approche de la facilitation pour les projets des SSE », Bangkok, 26 juin 2014

Geissler Michael. Contrat de performance énergétique : l'exemple berlinois et les expériences de l'UE, 26 novembre 2013

Hesse Daniel. Analyse de différentes approches pour le développement des SSE. L'exemple de l'Allemagne, PowerPoint, 8 mai 2015

Schlopsnies Udo. Partenariats écoénergétiques de Berlin : un modèle de réussite, 5 novembre 2009

Waldmann Alexandra. Un programme d'efficacité énergétique innovant : zéro frais pour les propriétaires, réduction du CO2 et production d'économies immédiates, Sommet des grandes villes sur le climat C40, New York City, 14-17 mai 2007

Brochure de l'Agence de l'énergie de Berlin, brochure de Berliner Energieagentur GmbH, publiées par Berliner Energieagentur GmbH