



Requalification énergétique des bâtiments résidentiels publics de la région Ligurie et utilisation d'outils contractuels innovants

Résumé du projet EnerSHIFT



European
Commission

Horizon 2020
European Union funding
for Research & Innovation

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No. 694816



Regione Liguria
Dipartimento Territorio, Ambiente,
Infrastrutture e Trasporti
Settore Programmi Urbani
Complessi ed Edilizia

Le projet

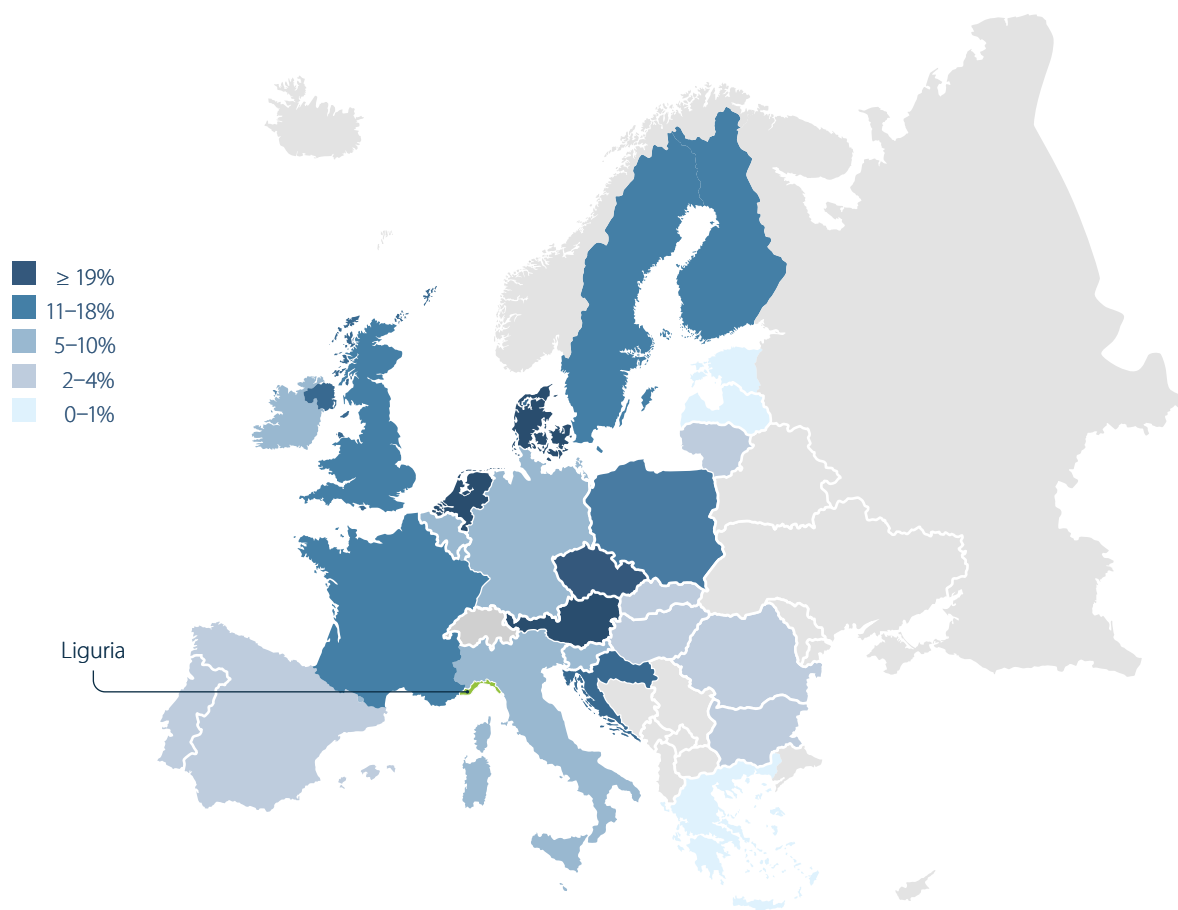
EnerSHIFT est un projet Horizon 2020 sélectionné par EASME, l'Agence Européenne pour les Petites et Moyennes Entreprises, comme lauréat du concours EE20 *Aide au développement de projets*.

Son objectif est de promouvoir la requalification énergétique des bâtiments résidentiels publics de la région Ligurie. Ce projet représente la première expérience italienne de l'utilisation d'outils contractuels innovants de type EPC (Energy Performance Contract) qui permettent de réduire la consommation d'énergie et les factures associées sans avoir besoin d'utiliser des ressources économiques pour les propriétaires des bâtiments.

La diffusion de ces contrats particuliers dans le logement social est entravée à la fois par la complexité de l'opération de financement par rapport aux résultats à atteindre (la facture énergétique est influencée par le comportement des locataires) et par la rigidité des modèles contractuels existants, qui ne sont pas adaptés aux besoins des organismes publics dont les utilisateurs et les propriétaires de logements sont des entités distinctes.

Intervenir dans ce domaine est une priorité car en Europe nous avons environ 25 millions de bâtiments résidentiels publics qui consomment souvent plus d'énergie que nécessaire parce qu'ils sont dans des conditions très dégradées.

La carte ci-dessous montre le pourcentage de HLM (Habitation à Loyer Modéré) par rapport au nombre total de bâtiments résidentiels.



Pour surmonter ces problèmes, EnerSHIFT a développé un modèle financier flexible basé sur l'approche triple bénéfice qui permet de répartir les avantages de la requalification énergétique à parts égales entre les locataires, les propriétaires d'immeubles et les entreprises de services énergétiques.

Dans le même temps, les conditions de logement sont améliorées et les émissions de CO₂ sont réduites, avec des avantages économiques également pour la communauté des entrepreneurs locaux.

Le projet a démarré en février 2016 et s'est achevé en janvier 2020 avec la signature de contrats pour la mise à niveau énergétique des bâtiments identifiés, qui doivent générer des investissements en efficacité énergétique pour environ 14 millions d'euros.

Les objectifs d'EnerSHIFT

- Surmonter les obstacles techniques, économiques et juridiques qui empêchent d'accéder aux contrats de fourniture énergétique dans les logements sociaux
- Promouvoir le développement du marché des entreprises de services énergétiques en Italie et la coopération avec le secteur du crédit pour promouvoir la « bancabilité » des projets de requalification énergétique
- Développer des schémas de financement innovants à travers le Partenariat Public Privé et l'utilisation de modèles contractuels flexibles, capables d'offrir des services énergétiques avancés aux administrations publiques
- Appliquer la triple approche gagnante pour permettre une répartition équitable des bénéfices des économies d'énergie entre les locataires, les propriétaires d'immeubles et la société de services énergétiques (ESCO), sans charge financière pour les utilisateurs finaux
- Améliorer la qualité de vie des habitants et lutter contre la pauvreté énergétique par des actions de formation et d'information organisées par les syndicats des locataires

Les contrats EPC

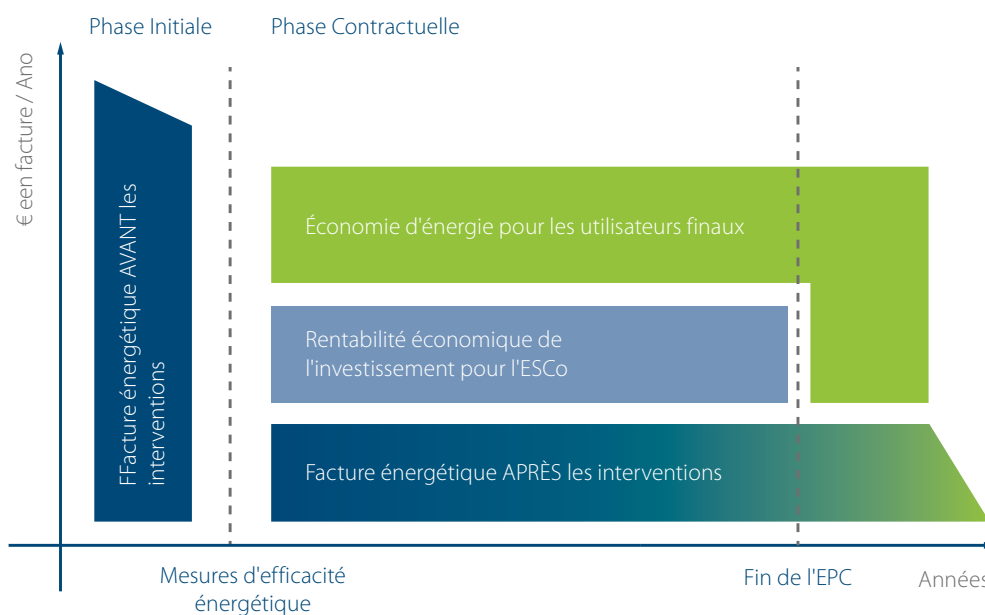
La plupart des mesures de requalification envisagées par EnerSHIFT sont mises en œuvre par le mécanisme d'autofinancement traditionnel des contrats de type EPC, confié aux opérateurs du marché par le biais de l'exécution d'appels d'offres publics conformément à la réglementation italienne et européenne en vigueur.

Ces appels d'offres, les premiers du genre en Italie, utilisaient la forme juridique de la concession de services et n'étaient réservés qu'aux ESCo (Energy Service Company, société de services énergétiques) certifiées selon la norme UNI-CEI 11352.

Le contrat de performance énergétique, ou contrat de prestation énergétique, permet la requalification énergétique d'un bâtiment sans des investissements financiers de la part du propriétaire ou du gestionnaire, puisque les coûts de réalisation des interventions sont à la charge de la personne qui les réalise, habituellement une entreprise de services énergétiques.

Suite à un audit énergétique, les interventions à réaliser sont identifiées sur la base de l'analyse des consommations des années précédentes pour déterminer le montant de la facture qui reste constant pendant toute la durée du contrat: après son expiration, les propriétaires/locataires des logements bénéficient de l'ensemble des économies générées par les interventions réalisées.

La ESCo rentabilise l'investissement avec les économies d'énergie réalisées grâce à la meilleure performance du bâtiment: plus les économies sont importantes, plus le temps de retour sur investissement est faible et donc la durée du contrat EPC est court.(



Les appels d'offres pour l'efficacité énergétique

Les appels d'offres pour l'attribution des contrats EPC ont été publiés en août 2017 par SUAR (Bureau unique régional de gestion des appels d'offres) et ont introduit l'expérimentation de nombreuses procédures dans le domaine des partenariats public-privé et l'application du nouveau Code des marchés publics (décret législatif n° 50/2016).

L'objet de l'appel d'offres était la Concession de services pour l'efficacité, la gestion et la fourniture du vecteur énergétique pour les systèmes de chauffage de 67 bâtiments résidentiels publics détenus et/ou gérés par la société de gestion des HLM en Ligurie, qui s'appellent ARTE. Le dossier d'appel d'offres a été établi par les partenaires sur la base du référentiel de consommation établi par l'Agence Régionale de l'Energie (IRE - Département Énergie).

La procédure prévoyait 3 lots distincts pour répondre aux particularités du marché italien de l'ESCO, répartis entre les grandes entreprises du secteur de la fourniture de vecteurs énergétiques et les PME de formation en ingénierie technique spécialisées dans les interventions de rénovation de bâtiments.

La réponse à l'appel d'offres a été dominée par la participation des grands acteurs du marché de l'énergie, également favorisée par le choix de l'équipe de travail d'inclure l'approvisionnement en combustible dans le contrat.

Le plus gros lot de l'appel d'offres, relatif à la province de Gênes, a été attribué à une grande entreprise italienne en octobre 2018, pour un montant de concession d'environ 16,7 millions €.

Les lots relatifs aux provinces de La Spezia et de Savona-Imperia n'ont pas reçu d'offres, l'appel s'étant probablement avéré trop complexe pour les petites entreprises et, en même temps, la faible taille économique des lots n'était pas de nature à attirer les grands groupes commerciaux.

Ces considérations ont conduit en avril 2018 à la publication d'un nouvel appel d'offres avec un lot unique pour les trois provinces, également attribué à une grande entreprise en septembre 2019 avec un montant de concession d'environ 4 millions €.

Différence entre appel d'offres et concession

Appel d'offres: Le contrat est directement rémunéré par le maître d'ouvrage, qui accorde au fournisseur une contrepartie préétablie pour l'acquisition d'une certaine fourniture de travaux ou services

Concession: Le contrat est rémunéré par l'utilisateur pour un service géré et fourni par le concessionnaire. La quantification de la rémunération dépend du niveau de performance avec lequel le service est fourni

En 2016, EnerSHIFT a obtenu l'allocation de 3,5 millions d'euros des fonds structurels du FEDER-ROP 2014-2020 de la Ligurie, qui seront utilisés pour destinés à des mesures d'efficacité énergétique dans le secteur public.

L'équipe de travail a essayé de les utiliser pour financer certaines interventions de construction (remplacement des fenêtres et/ou de l'isolation) qui, ayant un temps d'amortissement très long (12 à 15 ans), sont difficiles à réaliser dans un contrat de type EPC. Il s'agissait d'une tentative de réduire le risque financier pour l'ESCO afin de réduire la durée de la Concession.

En raison des règles régissant l'établissement des rapports sur les Fonds structurels, il n'a pas été possible d'activer les synergies financières et, par conséquent, ces fonds, augmentés par le cofinancement d'ARTE pour un total d'environ 6,5 millions €, ont été utilisés à l'automne 2018 pour lancer des appels d'offres séparés sous la forme de contrats de travaux.

Toutes les interventions ont débuté en 2019 et devraient terminer début 2020 : elles prévoient l'efficacité énergétique de 9 complexes de bâtiments résidentiels publics qui, dans certains cas, permettent de réaliser des économies d'énergie d'environ 70 % par rapport à la consommation précédente.

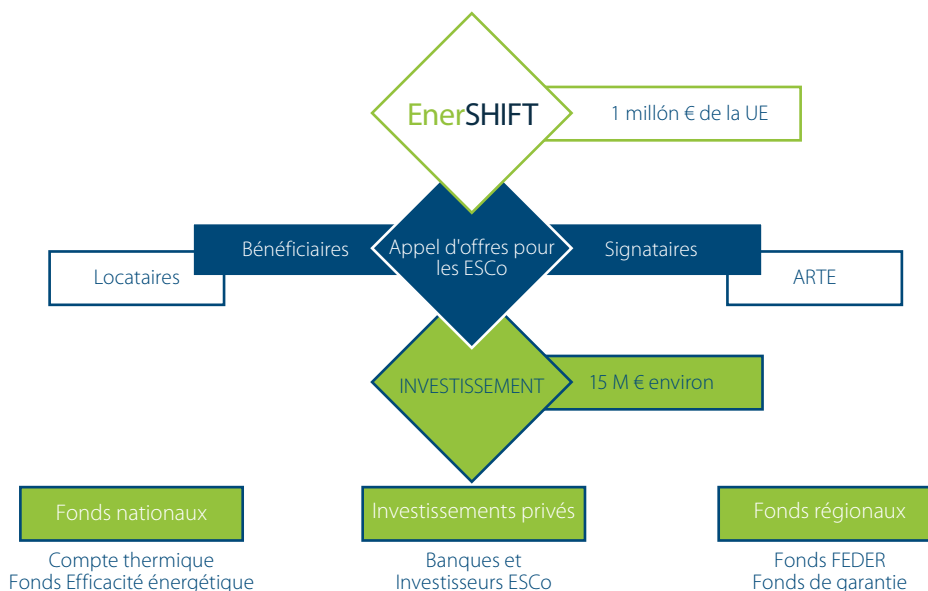
En outre, un financement national supplémentaire d'environ 3,7 millions d'euros a été obtenu, et qui a été utilisé pour la poursuite des travaux sur certains des bâtiments de l'appel d'offres de l'EPC à Gênes.

Un extrait en anglais de la documentation de l'appel d'offres de l'EPC est disponible au lien suivant

<https://enershift.eu/wp-content/uploads/2017/09/EnerSHIFT-tender-data-sheet-EN.pdf>

Le plan économique et financier

L'objectif principal de l'élaboration du premier modèle économique pour la viabilité financière du contrat EPC était de réduire le niveau de risque financier de l'opération, qui devait être atteint en exploitant les synergies entre les sources de financement mises à disposition par les investisseurs privés, les contributions publiques nationales, les fonds structurels et les ressources régionales.

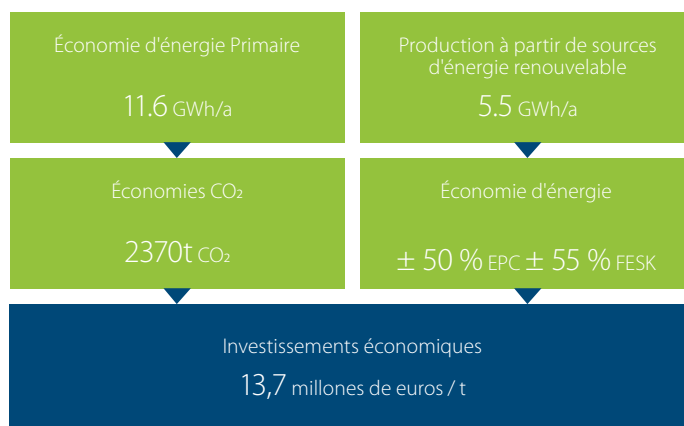


Malheureusement, il n'a pas toujours été possible d'activer ces synergies et l'équipe de travail a dû faire face et résoudre de nombreux problèmes administratifs, juridiques et financiers pour développer un nouveau modèle à utiliser dans EnerSHIFT, qui a finalement abouti à une concession sans cofinancement public.

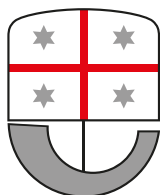
Les résultats obtenus

Avec le projet EnerSHIFT, la Région Ligurie, en collaboration avec ses partenaires qui représentent tous les acteurs de la gouvernance du logement social, a abordé les réformes des politiques de logement en favorisant la qualité de vie, conformément aux normes techniques et environnementales élevées et les besoins des résidents.

Le projet a permis d'activer plus de 13 millions d'euros d'investissements pour la requalification énergétique de 76 bâtiments situés dans 16 communes des 4 provinces ligures, qui accueillent environ 3 000 familles à faibles revenus.



Les partenaires



REGIONE LIGURIA

Le Secteur des Programmes Complexes Urbains et du Bâtiment, leader du projet, s'occupe des programmes de régénération urbaine et de logements sociaux, élabore les lois et règlements pour la construction d'immeubles et définit les critères de gestion des actifs des HLM.

EnerSHIFT compte également parmi ses participants le Bureau régional unique de gestion des appels d'offres-SUAR, qui, depuis 2012, fait office de commanditaire pour l'Autorité et le secteur régional élargi.



Né en 2014 par la fusion de trois sociétés techniques régionales, elle est active dans les secteurs des infrastructures, de la rénovation urbaine et de l'énergie. Le Département Énergie rédige des plans énergétiques, gère le Consortium Énergie de la Ligurie et dirige le système régional de certification énergétique des bâtiments. L'IRE est vice-président du RENAEL, le réseau national des agences de l'énergie, et de FEDARENE, l'équivalent au niveau européen.



Il s'agit d'entités publiques à caractère économique qui possèdent et/ou gèrent la majorité du parc de logements sociaux de la Ligurie, souvent aussi pour le compte des municipalités.

Ils travaillent dans le domaine de l'utilisation et de la transformation du territoire et agissent en tant qu'outils des administrations locales pour la réalisation de travaux complexes.

Ils sont membres de FEDERCASA, le réseau national qui regroupe 114 opérateurs publics italiens qui s'occupent de logements sociaux.



SUNIA, SICET et UNIAT sont les principaux syndicats nationaux représentant les locataires, aussi bien privés que publics.

Leur finalité sociale consiste à assurer le droit au logement pour chaque citoyen, dans des conditions compatibles avec les besoins des familles. Ils poursuivent également l'objectif de sécurité et de qualité de vie dans un environnement urbain approprié.

Les prix

EnerSHIFT a reçu le prix « Administration publique durable 2018 » comme meilleur projet italien dans le domaine Environnement, Énergie, Capital naturel et le prestigieux « Prix européen de l'efficacité énergétique 2019 » en tant que Meilleur promoteur européen de services énergétiques.



