



LIFE BE FREE

Questions-réponses - 6e table ronde nationale ESCO & patrimoine public

Le 17 septembre 2026, Life BE FREE a organisé la sixième table ronde nationale consacrée au financement innovant et à la rénovation des bâtiments. Lors de cette rencontre, des intervenants issus du secteur public, du secteur des soins, du secteur de l'énergie et du secteur immobilier ont partagé leurs expériences en matière de performance énergétique, de rénovation, de réseaux de chaleur et de nouveaux modèles de financement. Les participants ont eu l'occasion de poser leurs questions et d'échanger avec les experts. Ce document rassemble les principales questions et réponses de la table ronde de manière claire et accessible.

Questions relatives à la présentation de Korian et Wattson

Utilisez-vous déjà tout le potentiel de flexibilité lié à l'électrification (pompes à chaleur, véhicules électriques, panneaux photovoltaïques, etc.) ?

Life BE FREE identifie explicitement l'électrification et la flexibilité comme un nouveau modèle économique pour les ESCO. Les pompes à chaleur, les panneaux photovoltaïques, les batteries et la gestion intelligente de l'énergie permettent non seulement de réaliser des économies d'énergie, mais aussi de générer des revenus supplémentaires grâce aux services de flexibilité.

Vous mentionnez la neutralité EBITDA comme condition. Le financement doit-il également être hors bilan ? Dans le cas contraire, pourquoi ne pas simplement contracter un emprunt ?

Pas nécessairement. Pour de nombreuses organisations publiques et institutions de soins, l'impact sur la trésorerie n'est pas le seul élément à prendre en compte. L'incidence sur le bilan, la capacité d'endettement et la classification ESR/Eurostat jouent également un rôle important. Life BE FREE souligne que les règles comptables et la classification ESR constituent souvent un facteur déterminant dans les décisions d'investissement. Un emprunt est une solution plus simple, mais un contrat ESCO peut en outre garantir les performances, prendre en charge les risques techniques et accompagner la mise en œuvre du projet.



Le gain de confort apporté par une rénovation ESCO peut-il être valorisé financièrement pour les résidents ?

Oui, mais généralement de manière indirecte. Les contrats ESCO valorisent principalement les économies d'énergie. Un meilleur confort thermique, une qualité de l'air intérieur améliorée, un plus grand bien-être et, dans certains cas, une valorisation du bâtiment constituent des avantages supplémentaires. Dans le secteur locatif, une partie de cette valeur ajoutée peut, selon la réglementation locale, se répercuter sur le montant du loyer.

Des collaborations sont-elles possibles avec d'autres propriétaires de maisons de repos disposant de moins de dix bâtiments dans leur portefeuille ?

Life BE FREE souligne l'importance d'une masse critique suffisante, mais propose également de regrouper plusieurs projets au sein d'un portefeuille commun ou via des structures collectives. La coopération entre différents propriétaires peut donc permettre d'atteindre une taille suffisante pour intéresser les financeurs et les ESCO. Le principal défi réside généralement dans la coordination et la prise de décision.

Existe-t-il encore un modèle économique viable sans subventions ?

Oui, mais cela dépend du bâtiment, du prix de l'énergie et de l'ampleur des travaux de rénovation. Life BE FREE constate que l'incertitude liée aux subventions peut ralentir les investissements, mais ne considère pas les modèles ESCO comme entièrement dépendants des aides publiques. Les projets de plus grande envergure, généralement supérieurs à 2 millions d'euros, restent souvent attractifs grâce aux économies d'échelle et aux garanties de performance énergétique.

Questions relatives à la présentation de Watt Matters

Pourquoi cette approche n'est-elle pas appliquée à grande échelle dans l'ensemble des copropriétés ? Quels sont les principaux leviers ?

Les principaux obstacles sont la complexité de la prise de décision au sein des copropriétés, les questions de financement, le manque de standardisation et la difficulté à obtenir l'adhésion de tous les copropriétaires. Les principaux leviers sont un accompagnement de qualité, des solutions de financement adaptées, des contrats standardisés et une information claire des copropriétaires. Cela rejoint les conclusions de Life BE FREE quant à l'importance de la clarté, du financement et de l'accompagnement.



A-t-il été difficile d'expliquer aux copropriétaires le concept d'Energy Performance Contracting ?

Pour de nombreux copropriétaires, l'Energy Performance Contracting reste un modèle relativement méconnu. La principale difficulté n'est généralement pas technique, mais réside dans l'explication du partage des risques, des temps de retour sur investissement, des garanties et du processus décisionnel au sein de l'association des copropriétaires. Une communication claire et des modèles standardisés sont donc essentiels.

Est-il facile de réaliser ces travaux alors que les appartements restent occupés ?

Cela dépend de la nature des travaux. Les interventions techniques concernant les chaufferies, les façades ou les toitures peuvent souvent être réalisées avec des nuisances limitées. Les travaux sur les conduites ou les installations à l'intérieur des logements nécessitent davantage d'organisation. Une bonne préparation et un phasage clair permettent de limiter les désagréments.

Questions relatives à la présentation de Kelvin Solutions

Même avec la sortie progressive du gaz, l'isolation des bâtiments reste nécessaire. Quel est l'impact sur le modèle économique d'un réseau de chaleur ?

Une bonne isolation réduit les besoins en chaleur. La consommation énergétique diminue donc, mais le volume de chaleur vendu par le réseau peut également baisser. En revanche, l'isolation facilite l'utilisation de chaleur basse température et réduit la capacité de production nécessaire. À long terme, les deux approches se renforcent mutuellement : réduire d'abord la demande, puis fournir une chaleur efficace et sans combustibles fossiles.

Que se passe-t-il si Agfa quitte un jour ce site ?

Il s'agit d'un risque bien connu pour les réseaux de chaleur basés sur la récupération de chaleur industrielle. C'est pourquoi ces projets reposent généralement sur plusieurs sources de chaleur, des installations de secours et des garanties contractuelles. La faisabilité dépend fortement de la possibilité de raccorder des sources de chaleur alternatives.

Quels sont les coûts associés et qui les prend en charge ?

Les coûts concernent généralement les études, la conception, la réalisation, le financement, la maintenance et le suivi des performances. Selon le modèle choisi, le propriétaire du bâtiment finance lui-même les investissements, une ESCO les préfinance



et se rembourse via les économies d'énergie, ou une combinaison de fonds propres, d'emprunts et de subventions est mise en place.

Comment fonctionne un réseau de chaleur en été ?

En été, les besoins en chauffage diminuent fortement, mais la production d'eau chaude sanitaire reste généralement nécessaire. Certains réseaux de chaleur sont alors utilisés pour des procédés industriels, le refroidissement ou le stockage saisonnier. Le défi économique consiste à assurer une utilisation suffisante des infrastructures en dehors de la saison de chauffage.

Qui a financé ce projet ?

Ce projet a été réalisé avec le soutien financier du Gouvernement flamand ainsi qu'avec l'engagement et la contribution des différents partenaires du projet.

Pourquoi la rénovation de l'école a-t-elle privilégié la biomasse avec le gaz comme solution de secours plutôt que les pompes à chaleur ?

Il s'agissait d'une demande explicite du pouvoir local. Dans les marchés publics, certaines mesures sont souvent imposées à l'ESCO et doivent obligatoirement être mises en œuvre dans le cadre du projet.

Questions relatives à la présentation de Luminus Solutions

Quelle est la solution de financement mise en place pour le projet de Fontaine-l'Évêque ? S'agit-il d'un financement ESCO assuré par Luminus Solutions et, si oui, pour quelle durée ?

Dans ce projet, le client assure lui-même le financement, complété par des subventions de la Région wallonne. Les rénovations profondes sont souvent difficiles à réaliser dans un modèle où l'ESCO assume seule l'intégralité du financement. Dans ce projet, Luminus Solutions garantit toutefois une économie d'énergie supérieure à 65 %

Quelles solutions de financement sont nécessaires pour les rénovations portées par les citoyens ?

Les citoyens ont besoin d'un accès simple au financement de la rénovation via des structures intégrées d'accompagnement. Les éléments importants sont :

- des mécanismes de préfinancement ;
- des prêts à la rénovation abordables et socialement inclusifs ;
- des formules combinant subventions et prêts ;



- des solutions de financement collectives pour les immeubles à appartements et les quartiers ;
- des guichets indépendants capables d'accompagner les citoyens dans leurs démarches de financement.

L'assistance technique reste également essentielle. De nombreux projets de rénovation n'échouent pas faute de moyens financiers, mais en raison d'obstacles juridiques, techniques ou organisationnels.

Question générale relative à la rénovation du patrimoine public

Un chiffre de 50 000 m² a été présenté pour les bâtiments publics. Cela semble très faible. Les pouvoirs locaux ont-ils été pris en compte ?

Selon Rebuild Belgium, le patrimoine public belge comprend environ 8 788 bâtiments. Environ 95 % d'entre eux nécessitent une rénovation énergétique. D'ici 2050, cela représenterait environ 8 349 rénovations et 601 nouveaux projets de construction. Les pouvoirs locaux n'ont pas été intégrés de manière exhaustive dans l'étude, faute de données ouvertes suffisantes sur les bâtiments communaux.