

Banque  Triodos

Le Tiers Investisseur et autres formules de financement des économies d'énergie et des énergies renouvelables

exemples de formules proposées et de cas concrets



Table des matières

1. **La Banque**
2. Evaluation d'une demande de crédits
3. Exemples de financement par tiers investisseurs
4. Quelques exemples de crédits octroyés

La Banque

La banque durable

- People – Planet – Profit
- La Banque Triodos est pionnière dans le domaine de la banque durable (1980 NL / 1993 BEL)
- Elle est la seule banque en Belgique à ne proposer que des produits durables
- 3 secteurs d'activité: nature et environnement; économie sociale et culture

La Banque Triodos

La banque durable



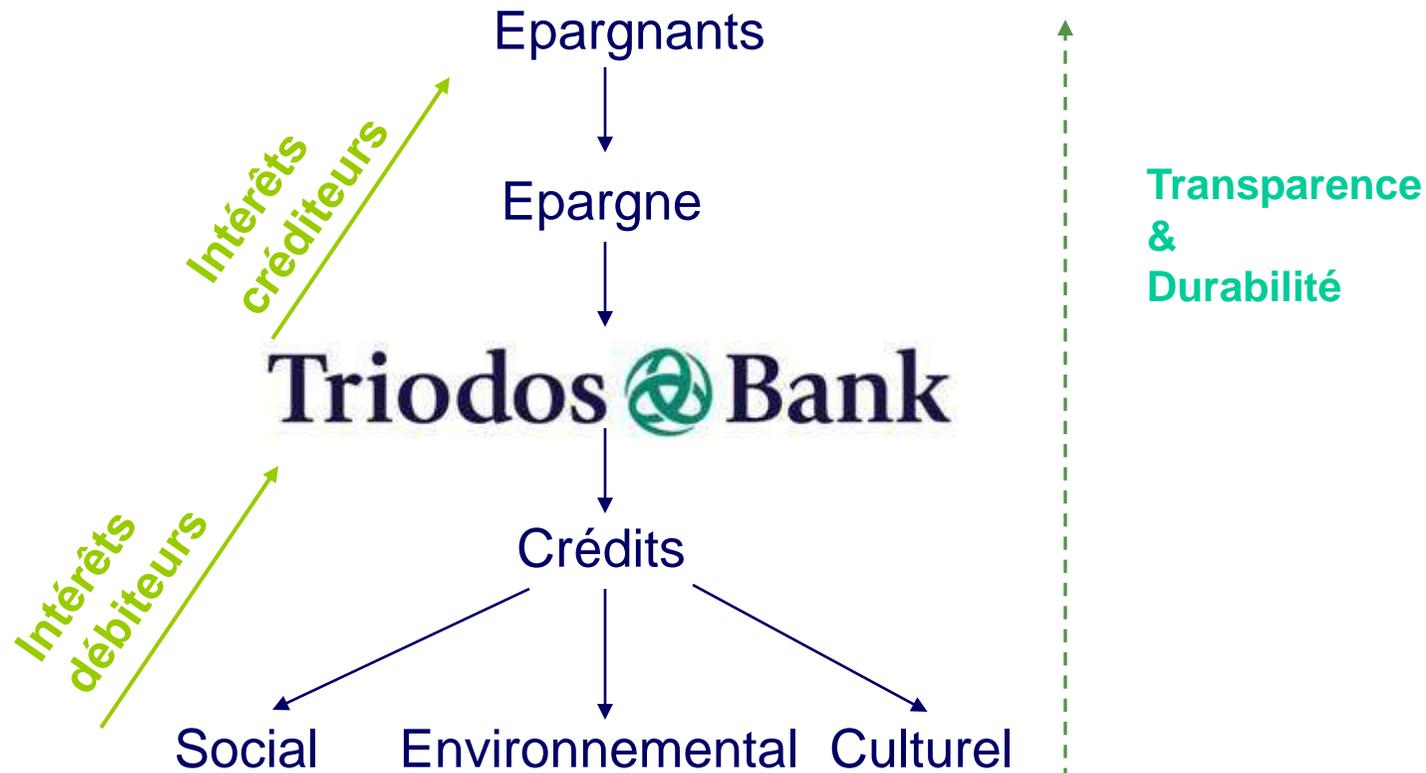
La Banque

En quoi consiste la banque durable ?

La Banque Triodos finance des entreprises, des institutions et des projets auxquels sont liés une plus-value sociétale (sociale, environnementale ou culturelle) ; elle est aidée en cela par les épargnants et les investisseurs qui ont fait le choix d'une entreprise socialement responsable et d'une société durable.

La Banque

Epargne et crédits / les fondamentaux



La Banque Triodos

La banque durable



Table des matières

1. La Banque
2. **Evaluation d'une demande de crédits**
3. Exemples de financement par tiers investisseurs
4. Quelques exemples de crédits octroyés

Evaluation d'une demande de crédits

Comment le banquier appréhende t'il votre demande de crédit ?

- Qui ?
 - Quoi ?
 - Quel effort propre ?
 - Capacité de remboursement ?
- ➔ Faisable, réaliste ou pas ?

Si oui, quid du risque pris et ensuite (seulement) quid des garanties disponibles ?

➔ Prise de risque acceptable ou pas ?



La solution la plus simple est souvent la meilleure...

En terme de technologies, de coûts, de construction juridique, de construction financière, en termes de garanties, comptable ou bancaire....

Evaluation d'une
demande de crédits

La Banque Triodos

La Banque durable



Evaluation d'une demande de crédits

Spécificités du financement des investissements en économie d'énergie et des SER (sources d'énergie renouvelables)

- Informations claires, validées sur l'investissement envisagé:
 - ➔ durée de vie / durée du crédit
 - ➔ réduction des factures énergétiques / capacité de remboursement
 - ➔ subsides, primes auxquels le projet a droit
- Problématique de la garantie:
 - ➔ immobilier par incorporation
 - ➔ invest. au profit du banquier qui a financé l'immobilier
- Crédits sur mesure:
 - ➔ crédit LT + crédit CT (préfinancement subsides ou primes)

Evaluation d'une demande de crédits

Alternative: les tiers investisseurs

Intervenants :

- Utilisateur Final
- Tiers-Investisseur
- Banque

Spécificités:

- Investissement réalisé par le tiers-investisseur
- Tiers-investisseur se charge du projet:
 - Études / audits
 - Etude de marché, choix et négociation avec fournisseurs
 - Financement, demande subsides
 - Suivi chantier
 - Gestion administrative, Exploitation / Maintenance
- Investissement + Crédit repris au bilan du Tiers-Investisseur pendant la durée du contrat
- Crédit: solution long-terme + court-terme en fonction du projet / contrat

Evaluation d'une demande de crédits

Alternative: les tiers investisseurs

Avantages :

- Facilité pour l'utilisateur final (expérience et professionnalisme du tiers-investisseur)
- Le tiers-investisseur porte le risque et la responsabilité du projet
- *Le banquier s'appuie à la fois sur le tiers investisseur et sur son client (mise en gage du contrat et des créances en découlant) → risque réparti sur 2 "têtes"*

Inconvénients:

- Coût (marge bénéficiaire pour le tiers-investisseur)
- Rentabilité du projet limitée (profit pour le tiers-investisseur)
- *Problème du montage des garanties dans le chef du Tiers Investisseurs*
- Aspect contractuel peut être lourd
- *Solidité financière du Tiers Investisseurs > < ses possibilités de financement ?*
> < ses engagements de services ?

La Banque Triodos

La banque durable



Table des matières

1. La Banque
2. Evaluation d'une demande de crédits
- 3. Exemples de financement par tiers investisseurs**
4. Quelques exemples de crédits octroyés

Exemples de financement par tiers investisseurs

Hotel Amigo à Bruxelles

- Hotel de 174 chambres, bar & restaurant, fitness, business center...
- Objectif: économie d'énergie de manière durable / diminution du budget annuel de minimum 10% / pas d'investissement dans le chef de l'hôtel
- Le bureau d'ingénieurs qui a ici joué le rôle de TI a développé le projet et a agi comme maître d'œuvres et investisseurs (tiers investisseurs).

Options choisies:

- Chaudières haut rendement au gaz naturel / puissance de 200kW en parallèle à l'installation existante / chauffage de l'hôtel et fourniture d'électricité à l'hôtel et au réseau / lors de période de pointe soutien de l'ancienne installation / résultat : 20% d'émission CO2 en moins
- Le Tiers-Investisseur :
 - a développé et construit le projet / s'occupe de l'exploitation et de l'entretien / fournit électricité et chauffage à l'hôtel

Exemples de financement par tiers investisseurs

Hotel Amigo à Bruxelles

Coût total 165.000 euro

Financement:

- Aucun apport de l'hôtel
- Effort propre du TI env. 15%
- Financement Banque Triodos à TI pour 85%
- Durée crédit = 5 ans (= au temps de retour sur investissement)
- remboursement du crédit via la vente chauffage/électricité à l'hôtel et la vente de certificats verts sur le marché

Exemples de financement par tiers investisseurs

Projet de cogénération réalisé par Polarge

- Projet de cogénération réalisé par Polargen / Groeikracht Boechout Flex9b
- Projet développé et livré clé-en-main par Polargen.
- Installation: cogénération avec une capacité nominale de 1,45MWe composée de 2 modules, 1 x Jenbacher 830 kWe et 1 x Jenbacher 620 kWe
- Production annuelle: Environ 7.400.000 kWhth + 5.360.000 kWhe
- Investissement +/- 1.450.000 euro clé-en-main.
- Financement: Fonds propres 20% / Subsidés 15% / Crédit d'investissement 65%
- Crédits sur mesure: partie sur 10 ans, sur 5 ans et sur 3 ans.
- Remboursement des crédits via la vente de chaleur au cultivateur, la vente de l'électricité et des certificats de cogénération sur le marché

Exemples de financement par tiers investisseurs

Autres exemples de tiers investisseur

Projets relighting réalisés par Fines nv avec financements de la Banque Triodos:

- Secteur privé: Philips à Eindhoven (NL), Amcor Flexibles à Gent, Tennisclub Davis à Wezembeek-Oppem, Indoor sportcentrum à Antwerpen.
- Halls de sports communaux: Lebbeke, Buggenhout, Merchtem, Turnhout, Hoegaarden, Geetbets, Kasterlee, Hove, Glabbeek, Sint-Martens-Latem et Tervuren.
- Ecoles: Genk SBSO De Richter, Maasmechelen BSGO Boseind, Maaseik MSGO.

La Banque Triodos

La banque durable



Table des matières

1. La Banque
2. Evaluation d'une demande de crédits
3. Exemples de financement par tiers investisseurs
4. **Quelques exemples de crédits octroyés**

Quelques exemples de crédits octroyés

Oxfam Magasins du Monde & Oxfam Fairtrade à Gand

1998/1999

Bâtiment basse énergie / matériaux
écologiques

Crédit d'investissement classique sur
15ans / période de franchise en
capital pendant la durée des travaux



Quelques exemples de crédits octroyés

MUNDO–B: Brussels Sustainable House

Achat/rénovation immeuble de 4.000m² à Bruxelles / Porte de Namur.

Construction d'un étage supplémentaire, gros investissement en isolation et aération le tout en matériaux écologiques.

248 postes de travail, salles de réunion, salle de conférence, restaurant bio... le tout à disposition d'ONG's et associations actives dans le développement durable.

Crédit d'investissement classique avec une période de franchise en capital pendant la période des travaux + 6 mois (taux d'occupation)



Quelques exemples de crédits octroyés

Résidence 'Les Nénuphars'

co-propriété:

désamiantage, chaudières à haut rendement, panneaux solaires,...

solution:

crédit flexible (préfinancement
subsidés primes CT et crédit MT)



Quelques exemples de crédits octroyés

LOCASOL ASBL

8 communes en Wallonie

Contrat de location-achat de CES aux particuliers.

Système composé de 4 à 5m² de panneaux solaires + boiler 250 litres

Loyer mensuel de 25 à 30 euros pendant 10 ans

Après le dernier remboursement, le locateur devient automatiquement propriétaire du CES installé sur son toit.

Crédit d'investissement classique



Quelques exemples de crédits octroyés

36°

Projet novateur, unique, ambitieux

Construire du passif au prix du traditionnel !

De taille ! // 36 maisons // besoin de financement important

Pas d'expérience de promotion des entrepreneurs

Quid de l'accueil des candidats acheteurs ?

Crédit de promotion (Straight Loan / financement sur 2 ans remboursé par la vente des maisons)



Quelques exemples de crédits octroyés

Collines sous Levant Asbl

2010-2011 – Flobecq

Systeme de Tiers Investisseurs / Installations photovoltaïques /
électricité gratuite >< certificats verts/ au terme du contrat, le
propriétaire du bâtiment devient propriétaire de l'installation

Crédit d'investissement en plusieurs tranches dont les périodes de
prélèvement et les durées de remboursement ont été ajustées par
rapport à la durée des contrats sous jacents

Quelques exemples de crédits octroyés

Banimmo

2011 - rénovation d'un bâtiment à Evere qui abritera le siège des activités du groupe suédois Electrolux.

Réhabilitation lourde / 9.000 m² / milieu 2011

Un des bâtiments rénovés les plus performants au plan énergétique de la région bruxelloise.

Objet d'une certification environnementale: coefficient de performance énergétique E 64 et K20 (réglementation actuelle impose pour immeubles neufs coefficient maximum E90 / K45).

Niveaux de consommation d'énergie particulièrement bas, en énergie primaire, 30 kWh/m²/an pour le chauffage et 20 kWh/m²/an pour la ventilation et le refroidissement.

Crédit sur 5 ans scindé en deux parties (un crédit d'investissement classique doublé d'un crédit bullet (pas de remboursement de capital) / structure adaptée aux spécificités du dossier



Keep it simple !

Si la technologie est simple/stable... si vous n'avez pas de problèmes de structure bilantaire... pas de problèmes de capacité de remboursement... des garanties disponibles (immo existants).

La solution la plus simple est souvent la moins coûteuse.

Conclusions

La Banque Triodos

Contacts

Banque Triodos

Rue Haute 139/3 1000 Bruxelles

www.triodos.be

Info@triodos.be

credits@triodos.be

Tel: 02/548.28.10 Fax 02/548.28.29

olivier.dubois@triodos.be

jan.depoortere@triodos.be