

Etude de meilleure pratique à Lausanne

« Le contracting ou tiers investissement énergétique »

Chef-lieu du canton de Vaud, au Nord du Lac Léman, Lausanne, s'engage dès 1981 dans une politique environnementale avec la création du Service de l'Énergie, (12 personnes travaillent de la maintenance au service d'information en passant par les auditeurs...), au sein des SIL, Services Industriels de Lausanne, établissement public distributeur d'énergie. De nombreuses expériences dont le solaire thermique, le photovoltaïque, la cogénération, l'efficacité énergétique... lui a valu plusieurs récompenses, dont le titre de "cité de l'énergie" donné par l'Office Fédéral de l'énergie, la version « gold » de son équivalent européen, l' « European Energy Award », et une reconnaissance internationale.



Contexte

Pour parvenir aux objectifs de Kyoto, l'intégration d'énergies renouvelables et de mesures en efficacité énergétique dans les anciens bâtiments est incontournable, vu leur proportion par rapport aux nouvelles constructions. Malgré les différents programmes d'incitation aux énergies renouvelables faites à Lausanne, les propriétaires privés d'im-

meubles restaient impassibles. Pour cause : les bénéfices de l'investissement ou plus justement les économies d'énergies faites grâce aux installations en énergie renouvelable sont gagnées par le locataire et non par le propriétaire. C'est pourquoi la ville de Lausanne mit en place le « fond contracting » en 2000-2001 pour intéresser les propriétaires privés.

Mise en place du projet et critères de réalisation

Le service de l'énergie, s'appuyant sur l'expérience de l'association « Suisse contracting », élaborera son propre concept et créa un « fond contracting » de deux millions de CHF (1 280 968 Euros), qui fut financé par le budget de la ville. Il fixa les différents critères d'acceptation des projets qui sont

premièrement d'être énergiquement performant, deuxièmement d'intégrer des énergies renouvelables et troisièmement d'être innovant. Rappelons que sa vocation est d'être un spécialiste de l'énergie et non un banquier.

Le principe du contracting

La base du contracting, ou tiers investissement, est le fait qu'une entité investisse dans un bâtiment dont elle n'est ni propriétaire ni occupante. Cette entité peut-être constituée de capitaux publics et privés, qui se regroupent sous la forme d'un fonds. Les investissements qui sont réalisés dans les bâtiments, visent l'amélioration de leur efficacité énergétique. Les économies d'énergie ainsi faites permettent à l'investisseur de rentabiliser son engagement financier, le bénéficiaire s'engage en contrepartie sur la durée nécessaire à son amortissement.

Un investisseur intervient entre le client et le distributeur, quelques fois il s'agit du distributeur lui-même, la durée des contrats va de dix à vingt cinq ans. La seule différence se situe au niveau des modalités financières, en fonction de l'objet rentabilisant l'investissement.

Le contracting sur l'efficacité énergétique, par exemple, consiste à ce que le contractant mette en œuvre toutes les mesures d'isolation possible dans un bâtiment. Le client paye toujours le même tarif mais au contractant à présent. L'économie d'énergie ainsi faite diminue le montant de la facture réelle

payée par le contracteur au distributeur. Le contractant peut alors rentabiliser son investissement sur cette différence. Le système du contracting énergétique utilisé à Lausanne est facilité par le fait que le contracteur, en l'occurrence les Services Industriels de Lausanne, est en même temps distributeur. Ainsi, il peut réduire sa marge commerciale sur le prix de l'énergie pour faire une offre intéressante au contractant. Un prix est fixé pour le KWh à la signature du contrat incluant les

fluctuations du marché, l'investissement, les services... Ce qui est particulièrement intéressant est que le distributeur fournit et facture une prestation énergétique finale. C'est-à-dire qu'il ne délivre plus de l'énergie brute, mais des prestations sous forme de chaleur, de froid, d'eau chaude sanitaire... en plus de la prise en charge de la totalité des investissements ainsi que la maintenance et l'exploitation des installations techniques.

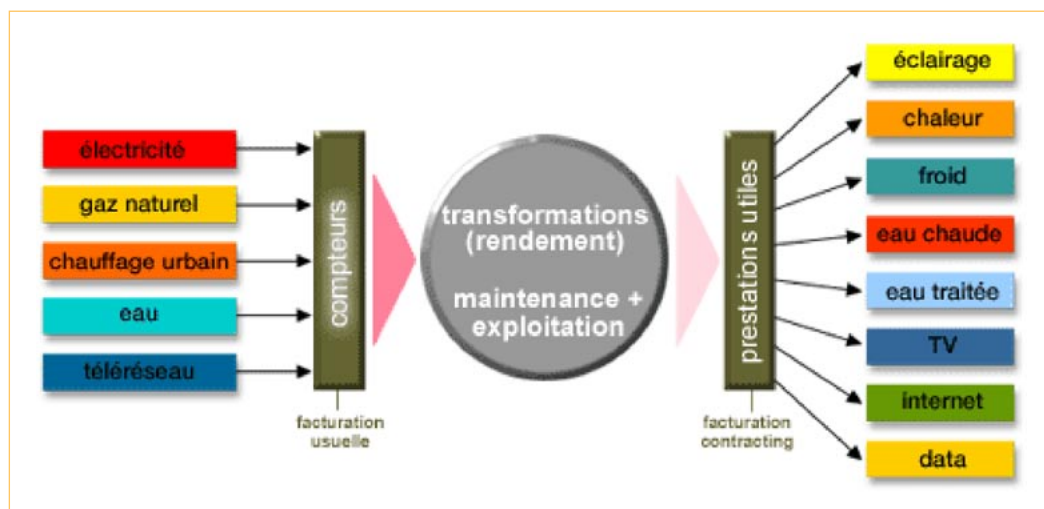


Schéma « les prestations usuelles et celle du contracting », website de la ville de Lausanne

Bien sûr, la relation entre les deux partenaires est basée sur un bénéfice réciproque. Le propriétaire s'engage pour sa part

à se fournir exclusivement auprès du contracteur pendant un nombre d'années prédéfini.

Les avantages

- Le rejet de CO₂ est diminué, cela améliore la qualité de l'environnement et respecte le Traité de Kyoto,
- Le principe étant basé sur la consommation effective, le client ne gaspillera pas l'énergie lorsqu'il est lui-même le consommateur, l'économie étant le premier objectif,
- Le propriétaire réduit son investissement et sa responsabilité en externalisant la gestion de ses installations techni-

- ques ; sa sécurité d'approvisionnement est garantie par son partenaire, il n'a plus qu'un seul interlocuteur,
- L'entreprise de distribution d'énergie s'assure un client à long terme, maintient, voire développe le nombre de ses employés, elle optimise la gestion énergétique.

Les difficultés rencontrées

Le taux financier actuel ayant baissé, ce n'est pas propice à beaucoup de nouveaux projets. Certains hésitent espérant un meilleur tarif des énergies après l'ouverture des marchés.

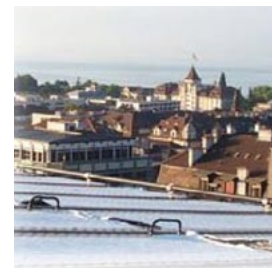
D'autre part, le gouvernement suisse envisage de diminuer la durée légale des contrats, le contracting étant basé sur une longue échéance.

Réalisations

- Un des quatre projets réalisés à ce jour est le bâtiment des Epinettes qui appartient au CFF, chemin de fer suisse. Il est loué pour un usage hôtelier.
- Une chaudière modulante, qui adapte sa puissance automatiquement en fonction de la température extérieure, a été installée. Elle est alimentée au gaz naturel.
- 60 m² de panneaux solaires ont été disposés sur le toit, ils préchauffent l'eau chaude sanitaire.
- Le complément nécessaire pour obtenir les 55°C est assuré par la chaudière à gaz.
- Le tout est supervisé par un système de télégestion qui assure un fonctionnement optimal de l'installation durant toute l'année.
- Pour assurer l'isolation du bâtiment datant du 19^{ème} siècle, un crépi isolant de 3 cm recouvre les façades.
- L'assainissement de l'air est réalisé par une ventilation contrôlée avec récupération.



Façade sud du bâtiment



Capteurs solaires calorifiques sur le toit de l'hôtel

Conclusion

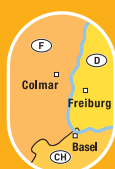
Le système du contracting énergétique est très intéressant pour les différents partenaires. En résolvant le problème du lourd investissement, il permet les économies d'énergies, donc d'argent sur le long terme et la fidélisation du client. Enfin il répond au Traité de Kyoto diminuant les rejets de CO₂.

En 2005, un nouveau budget de 500 000 CHF (320 000 Euros) a été versé pour le contracting afin de réaliser de nouveaux projets.

Un avenir propice paraît évident, une fois que les barrières seront surmontées.

Contact

Monsieur Georges OHANA
 Ville de Lausanne
 Place Chauderon 25
 Case 7416
 Tel : (0041) 21 31 58 712



RegioNER — Vos interlocuteurs

Christophe Moschberger 24, rue de Verdun F-68000 Colmar Tél. +33 (0)3 89 20 82 68 c.moschberger@energy-base.org
 Daniel Kaufmann Bäumleingasse 22 CH-4051 Basel Tél. +41 (0)61 283 09 17 daniel.kaufmann@energy-base.org
 Andrea Grotzke Grünwälderstrasse 10-14 D-79098 Freiburg Tél. +49 (0)761 285 23 17 andrea.grotzke@energy-base.org

<http://regioner.energy-base.org>