

Acquérir l'énergie de façon optimale par le contracting

Vous viendrait-il à l'idée d'acheter une vache, de concevoir une étable, de la construire, d'acheter du foin et d'évacuer le fumier... si vous souhaitiez en réalité boire du lait ?

Aussi stupide et exagéré que cet exemple puisse paraître, la majorité des propriétaires de logements ou d'immeubles à but administratif, commercial ou industriel ont procédé jusqu'à maintenant de cette manière pour assurer l'approvisionnement en chaleur de leurs bâtiments. Ils devaient acheter des installations énergétiques, alors que leurs besoins étaient tout différents : ils désiraient simplement un immeuble chauffé confortablement toute l'année. Les propriétaires publics et privés devaient investir, réaliser, exploiter et entretenir une installation de production de chaleur.

La philosophie du contracting

C'est là qu'apparaît l'idée du contracting énergétique : il est possible de remettre les tâches de planification, financement, exploitation et entretien d'installations énergétiques à un spécialiste. L'approvisionnement énergétique est outsourcé – avec des conditions contractuelles clairement définies. Le spécialiste, appelé contracteur, construit l'installation énergétique qui convient et s'engage à fournir l'énergie en quantité et sous la forme souhaitée pendant la durée du contrat. Des durées de contrat de l'ordre de la durée de vie de l'installation, donc de 10 à 15 ans, sont la règle. Le contracteur facture au propriétaire de l'immeuble – le client – la quantité d'énergie utile fournie. Les frais d'entretien, l'achat de l'énergie primaire, la correction d'éventuels défauts techniques et l'acquisition des pièces de rechange sont aux frais et sous la responsabilité du contracteur.

Les avantages pour le client sont multiples

- **Pas de capital lié pour l'investissement d'une installation d'approvisionnement énergétique. Les réparations, les travaux d'entretien et les assurances sont à la charge du contracteur. Les frais annuels pour le contracting sont des dépenses qui peuvent être prévues et calculées.**
- **Les risques techniques et financiers de l'approvisionnement en énergie sont chez le contracteur.**

Le contracteur est formé pour être à même d'évaluer ces risques et de les assurer par des mesures concrètes. Il assure les installations dans son propre intérêt contre les risques tels que l'incendie, le dommage aux ouvrages ou les vols. La production d'énergie représente son domaine clé. Si l'installation tombe en panne, il prend toutes les mesures pour assurer la continuité de la fourniture d'énergie. Il est également dans son propre intérêt de fournir une installation de haute qualité. Celle-ci lui coûtera moins cher à l'exploitation et à l'entretien. Comme le prix pour l'énergie à fournir dépend du rendement des installations, le contracteur a tout intérêt à obtenir un rendement optimal. Le contracteur peut exploiter plusieurs installations, il travaille à plus grande échelle et bénéficie de prix de gros pour l'achat de l'énergie, l'entretien et le service, ainsi que pour le stockage de pièces de rechange.

- **Le contracting apporte des contributions importantes à la durabilité de l'approvisionnement en énergie : les projets énergétiques d'avant-garde sont exécutés de manière sensée et économique. L'impact sur l'environnement est réduit grâce à l'intégration de l'ensemble des paramètres financiers et environnementaux sur la durée totale du contrat.**

Pour qui le contracting est-il indiqué ?

Plusieurs propriétaires immobiliers peuvent devenir des clients intéressés au contracting, sur la base des avantages énumérés plus haut :

- Les investisseurs privés et institutionnels d'immeubles locatifs
- Les exploitants de bâtiments administratifs et commerciaux
- Les entreprises industrielles
- La Confédération, les cantons et les communes (par exemple : les hôpitaux, EMS, bâtiments administratifs, écoles, etc.)

Le contracteur comme partenaire unique

L'alimentation énergétique est déléguée à l'aide d'un contrat selon des règles clairement définies. Le preneur du contracting conclut avec le contracteur un contrat de fourniture d'énergie pour plusieurs bâtiments. Dans ce contrat, les partenaires précisent

- combien d'énergie -> quelle puissance (kW), quelle consommation (kWh)
- sous quelle forme -> chaleur/froid, température d'aller/retour
- interface -> interface avec le système de distribution
- pour quelle durée -> durée du contrat (jusqu'à 15 ans)
- à quel prix -> prix de base et prix de l'énergie
- sur la base de quel vecteur énergétique -> proportion d'énergie renouvelable que le contracteur doit fournir.

Le contracteur prend en charge la construction de l'installation ainsi que son exploitation pendant la durée du contrat. La garantie ne cesse donc pas 1 ou 5 ans après la mise en service, mais seulement à la fin de la durée du contrat.

En tant que maître d'ouvrage, le preneur de contracting trouve dans le contracteur, une personne de contact unique, compétente et responsable de l'alimentation énergétique.

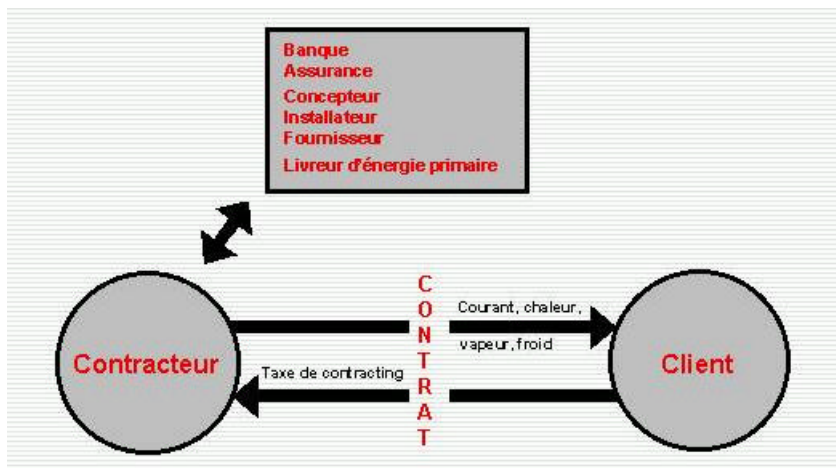


Figure 2 : Le contracteur est un prestataire de services universel

Projets adéquats pour du contracting énergétique

Le contracting se prête aussi bien pour des transformations que pour des nouvelles constructions, **et ceci pour l'ensemble des technologies énergétiques.**

Le contracting devrait être pris en compte pour tous les projets nécessitant un investissement supérieur à 100'000.- respectivement des coûts d'exploitation annuels supérieurs à 20'000.-.

Swiss Contracting

C'est pour soutenir les partenaires du contracting énergétique lors de leurs travaux, que Swiss Contracting, le forum suisse pour les prestations énergétiques, a été créé en 1998. L'objectif de ce forum est la promotion du contracting énergétique en Suisse. Sa forme d'organisation est une association suisse qui regroupe tous les intéressés par le contracting. Swiss Contracting est donc une plate-forme pour les clients du contracting, les contracteurs, les banques, les assurances et tous les partenaires des projets de contracting.

L'association examine les projets de contracting du point de vue technique, économique, juridique et des assurances avec l'aide d'experts neutres. Lorsque le rating est positif, elle recommande le financement de l'installation d'approvisionnement énergétique et assure en même temps la garantie de la poursuite d'exploitation. Elle offre également une série de prestations destinées à soutenir les clients du contracting et les contracteurs.