



F e d e s c o

facilite l'efficacité énergétique

Rapport Annuel 2007

Table des matières

1	RESUME	4
2	FEDESCO AUJOURD'HUI	8
2.1	FICHE DE LA SOCIÉTÉ.....	8
2.2	L'ORGANISATION.....	8
2.3	FEDESCO, RECONNUE COMME ESCO INNOVANTE.....	8
3	EVOLUTIONS DANS LA POLITIQUE FEDERALE ET EUROPEENNE EN CE QUI CONCERNE LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET L'EFFICACITE ENERGETIQUE DANS DES BATIMENTS	9
4	HISTORIQUE ET ANALYSE DU FONCTIONNEMENT EN 2007	9
5	PROJETS RÉALISÉS EN 2007	11
6	DEFIS LES PLUS IMPORTANTS POUR FEDESCO EN 2008	15
7	COMPTES DE RÉSULTAT 2007	16
7.1	COMPTES DE RÉSULTAT	16
7.2	BILAN (APRES ATTRIBUTION DU RESULTAT).....	16
8	AUTRES COMMENTAIRES GENERAUX AUX COMPTES ANNUELS	17
8.1	DESTINATION DU RÉSULTAT.....	17
8.2	COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS	17
8.3	COMMENTAIRES SUR LE BILAN	17
8.4	NOUVEAUX ELEMENTS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	17
9	ACTIVITES SUR LE PLAN DE LA RECHERCHE ET DU DEVELOPPEMENT	18
10	L'EXISTENCE DE FILIALES	18
11	RENSEIGNEMENTS SUR LES ACTIONS PROPRES, PARTS BENEFICIAIRES ET CERTIFICATS	18
12	RENSEIGNEMENTS EN CE QUI CONCERNE LES CONFLITS IMPORTANTS	18
13	LES RISQUES FINANCIERS ET L'UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS	18
14	RISQUES & INCERTITUDES PARTICULIERS	18
15	JUSTIFICATION DE LA CONTINUITÉ	18

1 Résumé

Fedesco commence à pleinement à jouer son rôle d'ESCO publique pour les bâtiments publics fédéraux

Fedesco fut créée en 2005 à l'initiative du gouvernement fédéral en tant qu'ESCO (Energy Services Company) intégrée et Tiers Investisseur.

Fedesco étudie, réalise et finance des projets économiseurs d'énergie dans des bâtiments publics fédéraux, occupés par les services publics fédéraux (SPF), les services fédéraux de programmation (SPP) et autres entités publiques fédérales.

Ce qu'il y a d'unique au modèle de business de Fedesco, c'est l'intégration de services d'efficacité énergétique state-of-the-art avec des services financiers innovants.

Plutôt que de faire tout en régie – et de développer pour se faire une organisation importante – Fedesco est un "facilitateur" qui combine l'expertise et l'expérience dans ses domaines essentiels avec la sous-traitance d'études, de cahiers des charges, de services et travaux d'investissements au secteur privé (et dans certains cas à la Régie des Bâtiments).

En 2007, Fedesco a progressé considérablement dans les domaines suivants :

- Le développement de nouveaux services;
- Le professionnalisme de son organisation;
- La hausse de la qualité des procédures interne et externes;
- Le développement d'outils de management internes;
- La standardisation de principes et modèles pour l'évaluation d'offres et d'adjudications;
- L'industrialisation d'un certain nombre de processus;
- Le développement d'un certain nombre de documents standardisés et de templates;
- L'intensification de la collaboration avec la Régie des Bâtiments;
- L'amélioration de la communication externe;
- Le tour d'horizon des obstacles subsistants et l'ébauche pour les solutionner;
- La définition de stratégie intégrée à long terme pour l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables;
- Le développement d'un plan d'investissement pluriannuel.

Ceci est la base d'un nouveau développement et d'une nouvelle croissance dans les prochaines années.

Fedesco est aujourd'hui de plus en plus reconnue comme ESCO publique innovante et comme tiers investisseur, aussi bien en Belgique qu'en Europe.

La réalisation de travaux prévus dans les contrats signés en 2006.

Lors de l'année 2007, Fedesco a réalisé la plupart des travaux économiseurs d'énergies, qui étaient prévus dans les contrats conclus en 2006. Au total, 4 bâtiments furent concernés : le Palais de Justice de Tournai, la Prison Centrale de Louvain, le bâtiment de l'Administration des Finances à la Rue de la Régence à Bruxelles et le bâtiment "Bordet D" du SPF Justice. Ces projets permettront à terme, une économie d'énergies de 10 %, ce qui correspond à une économie financière de € 75.000/an.

2007, une année de transition pendant laquelle des obstacles furent abordés et différents services furent développés et commercialisés

Un certain nombre d'obstacles, qui furent définis fin 2006 et début 2007, furent abordés en 2007. Un de ces obstacles est le fait que les SPF s'intéressent peu à des financements tiers investisseur et sont incertains au sujet des crédits dont ils pourront bénéficier pour rembourser Fedesco.

C'est la raison pour laquelle, des crédits spécifiques furent exceptionnellement libérés pour Fedesco en 2007 pour les investissements en projets économiseurs d'énergies suivant le mécanisme de tiers investisseur avec un temps de retour de 2 ans.

Projet "SPP DD"

Ces crédits pour un montant de € 1,54 million, furent prélevés de budgets énergétiques des SPF et SPP, furent ensuite placés auprès du SPP Développement Durable et ensuite distribués aux 9 SPF par Arrêté Royal.

Le tableau suivant montre un aperçu de la destination des crédits par SPF en SPP.

	<u>Inventorisation</u>	<u>Mesures Standards</u>	<u>Quick Scan</u>	<u>Investissements</u>	<u>Total par SPF</u>
Coût du projet	116.160,00 €	41.527,20 €	5.808,00 €	740.520,00 €	
		(Prix unitaire)	(Prix unitaire)		
SPF Santé Publique/SPP DD	116.160,00 €				116.160,00 €
Nombre de bâtiments concernés	200				200
SPF Justice		166.108,80 €	11.616,00 €	740.520,00 €	918.244,80 €
Nombre de bâtiments concernés		4	2	2	8
SPF Finances		124.581,60 €	5.808,00 €		130.389,60 €
Nombre de bâtiments concernés		3	1		4
SPP Politique Scientifique		83.054,40 €	11.616,00 €		94.670,40 €
Nombre de bâtiments concernés		2	2		4
Police Fédérale		124.581,60 €	5.808,00 €		130.389,60 €
Nombre de bâtiments concernés		3	1		4
SPF Economie		41.527,20 €	5.808,00 €		47.335,20 €
Nombre de bâtiments concernés		1	1		2
SPF P&O		41.527,20 €	0,00 €		41.527,20 €
Nombre de bâtiments concernés		1	0		1
SPF Intérieur		41.527,20 €	11.616,00 €		53.143,20 €
Nombre de bâtiments concernés		1	2		3
SPF Mobilité		0,00 €	5.808,00 €		5.808,00 €
Nombre de bâtiments concernés		0	1		1
				Total général	1.537.668,00 €

Fedesco a présenté plusieurs projets (services et travaux) et a pour cela conclu 8 contrats avec les SPF et SPP suivants :

- SPP Développement Durable/SPP Santé Publique
- SPP Finances
- SPP Personnel et Organisation
- Police Fédérale
- SPF Economie
- SPF Mobilité
- SPF Politique Scientifique
- SPF Affaires Intérieures

Au total, des contrats ont été signés pour un montant de € 619.423, pour :

- L'inventorisation complète (consommation énergétique historique, ainsi que des paramètres énergétiques et des bâtiments) pour les 200 bâtiments les plus importants
- Un package de 4 "mesures standards" pour 11 bâtiments (voir paragraphe suivant)
- Des Quick Scans (audits énergétiques dirigés) pour 8 bâtiments complémentaires.

Les contrats avec le SPF Justice pour des services et travaux d'investissements, d'une valeur de € 918.245, ne sont pas encore signés.

Pour un certain nombre de problèmes avec la signature provisoire des contrats et vu qu'un certain nombre de services n'ont pas encore pu être fournis en 2007, Fedesco n'a pu que facturer une partie de ces projets en 2007. Une partie non négligeable de ces projets n'ont plus pu être payés par les SPF. Les crédits indispensables pour ceci ont à nouveau été prévus dans le budget 2008.

Développement de "mesures standards"

Chaque projet de rénovation énergétique dans un bâtiment doit être précédé de mesures préparatoires. Un certain nombre d'outils permettent également de faire un suivi énergétique continu, pour garantir que les économies initiales durables restent dans le temps.

Dans cet esprit, Fedesco a développé un package de 4 "mesures standards" qui sont en principe proposées pour chaque bâtiment. Elles forment une base d'une bonne gestion énergétique.

1. Quick Scans

Dans un premier temps, il est important d'analyser les postes de consommation du bâtiment et d'établir un diagnostic des mesures à réaliser. Dans ce cas on parle d'un *diagnostic énergétique* ou **Quick Scan**. Cette opération est obligatoire puisqu'elle fournit la liste des investissements potentiels économiseurs d'énergie.

2. Monitoring et comptabilité énergétiques

En parallèle au Quick-scan, Fedesco a choisi l'utilisation intensive d'un système de **monitoring, de comptabilité et de vérification énergétiques** basé sur le web. La fonction monitoring de ce système associé permet de détecter les dérives de consommation au quotidien, donne lieu à l'identification de « Quick Wins », et sera utilisé après la rénovation énergétique pour évaluer les économies d'énergie réalisées grâce aux investissements en efficacité énergétique. Le module de comptabilité permet une analyse mensuelle et annuelle et un rapport automatique de l'évolution de la consommation. Le système contient également une fonction de vérification qui permet de calculer chaque année les économies d'énergie par rapport à la consommation initiale ("baseline") et de la comparer au remboursement des investissements préfinancés par Fedesco.

3. Energy Care

Un troisième service standard est un abonnement pour des services énergétiques ciblés, appelé également "**Energy Care**". Les clients peuvent faire appel "on demand" à des services des consultants en énergie et à des interventions par des techniciens (par ex. pour le réglage d'installations de chauffage et de refroidissement).

4. Campagne de sensibilisation

Le quatrième service standard est une "**Campagne de sensibilisation** pour des économies d'énergie sur le lieu de travail", au profit des occupants.

La campagne, qui a débuté au 1^{er} trimestre de 2008 dans les 20 premiers bâtiments et qui s'étend sur 12 mois, contient les éléments suivants :

- Une **brochure de la campagne** (guide anti-gaspi) de 16 pages pour chaque membre du personnel, contenu des astuces sur les économies d'énergie sur le lieu de travail;
- La désignation et la formation d'un **Relais Energie** local, qui assure la coordination locale de la campagne et est le point de contact pour les économies d'énergies;

- L'installation d'un **Eco-team** local qui développe des actions locales, combiné avec un **dispositif de comportement énergétique** du personnel;
- Une **campagne d'affichage** autour de 6 thèmes différents (l'éclairage, l'Eco-team, l'eau, l'air conditionné, la bureautique et le chauffage);
- L'application d'**autocollants thématiques** à des endroits stratégiques dans le bâtiment;
- La stimulation à des changements de comportements écologiques via de **petits autocollants ou "pastilles"** qui récompensent le comportement positif individuel et prêtent attention à encore améliorer le comportement.

Les occupants des bâtiments auront accès à l'information au sujet de la campagne via le site web de Fedesco.

Contrats de performance énergétique : un développement stratégique pour passer à une vitesse supérieure et garantir des économies d'énergies

Fedesco prévoit le développement de contrats de Performances Energétique (Energy Performance Contrats ou EPC) ayant pour but de sous traiter l'implémentation de mesures d'économies d'énergie et la gestion des 300 bâtiments plus gros consommateurs d'énergie (contrat de +/- 10 ans liés à une garantie de résultats). Chaque contrat rassemblera plusieurs bâtiments (un "pooling" de bâtiments) qui ont une facture énergétique globale entre € 250.000 et € 2.000.000. En 2008, Fedesco lancera les premières adjudications publiques pour 5 à 10 bâtiments. Ces contrats regroupés, combinés avec une série de mesures standards, permettront une économie probable de 20 à 30 % de la consommation énergétique pour chaque bâtiment concerné.

Cogénération, un potentiel d'économies considérable

Fedesco a fait réaliser des études de faisabilité pour de la cogénération (WKK) au gaz dans 4 bâtiments à Bruxelles : Le Mont des Arts, le Palais de Justice, les bâtiments de la Chambre et du Sénat de Belgique.

La cogénération permet en même temps de produire de la chaleur et de l'électricité et rend donc superflu l'usage de chaudières de chauffage quelconque.

Une étude de cogénération mène à une diminution considérable de la consommation de gaz, de mazout de chauffage et d'électricité. La consommation énergétique globale peut diminuer de 20 à 30%. Dans le cas du Palais de Justice de Bruxelles, il existe l'option d'utiliser une cogénération à huile végétale. Le temps de retour de cet investissement se situe entre 2,5 et 4 ans.

En 2008, des études de dimensionnement plus détaillées seront réalisées, et pour autant que les personnes concernées soient d'accord sur ces investissements, des adjudications publiques seront lancées pour les premières réalisations en 2009. Ces cogénérations pourront également être reprises dans un contrat EPC plus étendu.

Fedesco évalue le potentiel de projets de cogénération intéressants à au moins 30 à 40 bâtiments.

Fedesco, initiateur dans le domaine d'énergies renouvelables dans le secteur public

En 2007, Fedesco a également reçu deux missions du Gouvernement Fédéral concernant l'installation de panneaux solaires photovoltaïques.

- Le premier projet, qui fut réalisé en collaboration avec la Régie des Bâtiments, concerne la mise à disposition de 30.000 m² de toitures (dans les 3 régions du pays) pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques. L'intention de ce projet est de permettre aux investisseurs privés d'installer des panneaux, à leurs frais, en échange d'une contribution financière à la Régie des Bâtiments.

L'investissement par l'installateur/le producteur privé se monte de € 5 à 6 millions. La Régie des Bâtiments percevra pendant 20 ans un loyer pour la concession des toitures. Les occupants des

bâtiments pourront racheter l'électricité verte produite localement en échange d'un tarif réduit de 10 à 15 % moins cher que le prix d'achat normal.

- Le deuxième projet concerne l'installation et l'exploitation, par Fedesco, de 3.200 m² de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures de 3 bâtiments publics fédéraux, pour un montant total de € 1.500.000.

Résultats financiers de l'entreprise : une augmentation de capital donne de l'oxygène complémentaire au développement et Fedesco réalise son premier chiffre d'affaires

L'Assemblée Générale de Fedesco donna son accord en 2007 pour une augmentation de capital de l'ordre de € 5.000.000, ce qui porte le capital social souscrit à € 6.500.000. Un investissement propre de € 1.500.000 dans des panneaux solaires photovoltaïques est également inclus dans ce montant. En 2007, la moitié de cette augmentation de capital fut déjà versée.

Les contrats conclus en 2006 et 2007 permettent à Fedesco de réaliser son premier chiffre d'affaires de l'ordre de € 300.081,61.

2 Fedesco aujourd'hui

2.1 Fiche de la société

Nom : Fedesco sa
Forme juridique : Société Anonyme de droit public
Constitution : 4 mars 2005
Opérationnelle depuis le : 1er septembre 2005
Actionnaire (100%) : Société Fédérale de Participation et d'Investissement
Capital social : 6.500.000 € (dont € 4.000.000 versés)
Montant maximum à emprunter ou à émettre sous forme d'emprunt d'obligation avec garantie de d'Etat : 10.000.000 €
Actions : 6.500 (sans valeur nominale)
Occupation de personnel : 3
Siège social et adresse : Avenue de Tervuren 168/8, 1150 Bruxelles
Site Web: www.fedesco.be

2.2 L'organisation

L'organisation compte encore toujours 3 personnes : le Directeur Général (Lieven Vanstraelen), le Directeur Technique (Christophe Madam) et une Assistante Administrative (Carine Vivier). Ceci est possible grâce à la sous-traitance d'un grand nombre de tâches où Fedesco joue intégralement le rôle de coordinateur et de facilitateur.

L'augmentation du volume de travail implique le besoin d'engager au moins une personne supplémentaire en 2008, pour la gestion et le suivi des projets.

2.3 Fedesco, reconnue comme ESCO innovante

Malgré le fait qu'elle a un nombre limité de missions réalisées, une ampleur modeste et un grand nombre d'obstacles subsistants, Fedesco est considérée en tant qu'une ESCO publique innovante en Belgique et en Europe.

En Belgique, Fedesco a un rôle pionnier dans le domaine du financement tiers investisseur et de contrats de performance énergétique dans les bâtiments publics fédéraux, de concessions pour des panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures fédérales et un impact global de monitoring, comptabilité et vérification énergétiques.

3 Evolutions dans la politique fédérale et européenne en ce qui concerne le Développement Durable et l'efficacité énergétique dans des bâtiments

Une des évolutions récentes est l'entrée en vigueur de la directive relative à la Performance Energétique des Bâtiments en Belgique, qui impose de nouvelles normes concernant la performance énergétique, en particulier des prestations d'isolation (valeurs k) en énergétiques (dites valeurs e).

L'obligation d'attribuer un certificat énergétique dans un proche avenir à des bâtiments existants est liée à cette directive. Ceci permettra aux acquéreurs et locataires de bâtiment de se faire une idée du niveau de prestation énergétique du bâtiment. Pour le secteur public fédéral, la Régie des Bâtiments est chargée de l'implémentation de cette directive.

Une autre évolution importante est la publication en octobre 2007 par la Commission Européenne de l'“Action Plan for Energy Efficiency”, appelé objectif “20 by 2020”.

http://ec.europa.eu/energy/action_plan_energy_efficiency/doc/com_2006_0545_en.pdf (Anglais)

http://ec.europa.eu/energy/action_plan_energy_efficiency/doc/com_2006_0545_fr.pdf (Français)

Le plan d'action pour l'efficacité énergétique qui fut présenté par la Commission Européenne est d'une importance capitale pour faire face à des défis énergétiques jamais vus auparavant, auxquels l'UE est confrontée. Le plan contient un package de mesures prioritaires qui concernent une large gamme d'initiatives effectivement coûteuses sur le plan de l'efficacité énergétique, telles que des actions pour les appareils consommateurs d'énergie, les bâtiments, le transport et la production l'énergies plus efficaces. La proposition contient de nouvelles normes strictes en ce qui concerne l'efficacité énergétique, la promotion de services énergétiques et de mécanismes de financement spécifiques pour soutenir des produits énergétiquement plus efficaces. De plus, la Commission créera de plus un accord avec les bourgmestres des 20 à 30 villes d'Europe les plus initiatrices et feront une proposition de convention internationale sur le plan de l'efficacité énergétique. Au total, plus de 75 mesures sont proposées.

Le 23 janvier 2008, la Commission Européenne a formulé une proposition des objectifs européens suivants, d'ici 2020, par rapport à 2005 :

- 20% de diminution d'émissions de CO₂
- 20% d'énergies renouvelables

Pour la Belgique, cet objectif est actuellement traduit en un objectif national qui doit encore être négocié :

- 15% de diminution d'émissions de CO₂ (non-ETS)
- 13% d'énergies renouvelables

4 Historique et analyse du fonctionnement en 2007

En 2007, Fedesco réalisa son premier chiffre d'affaires sur base des audits et d'études réalisés en 2006 et sur base des contrats signés fin 2006.

Lors du premier trimestre, le business plan fut mis à jour et un nouveau plan d'investissement pluriannuel fut défini. En même temps, Fedesco fit le tour d'horizon des différents obstacles pour l'utilisation du financement tiers investisseur au sein du gouvernement fédéral et une stratégie fut développée pour les soulever.

En ce qui concerne les projets d'investissements et services, un projet dénommé “Projet SPPDD 2007” a été défini sur base de crédits provisionnels pour un montant de € 1,54 million. Ceci permet de raccourcir la période entre l'approbation et la signature des contrats, bien qu'à la fin de l'année un certain nombre de problèmes ont quand même vu le jour concernant la facturation et le règlement des factures.

Pendant le premier semestre 2007, on a de plus insisté sur la définition et le développement de l'offre de services. Fedesco a développé 4 mesures standard, qui sont dès à présent proposées à tous les clients pour les nouveaux bâtiments :

1. Un Quick Scan ou audit orienté, dont 25 furent prévus dans le cadre du Projet SPP DD.
2. Un système de monitoring, de comptabilité et de vérification énergétiques, pour lequel une adjudication publique fut annoncée fin 2007. Ceci est prévu, en première instance, pour une vingtaine de bâtiments. A terme, ce système suivra la consommation et les économies dans tous les bâtiments.
3. Un service Energy Care, qui donne au client l'accès à des conseils spécialisés et des interventions techniques.
4. Une "campagne de sensibilisation aux économies d'énergie sur le lieu de travail" très détaillée, qui, dans une première phase, est lancée dans une vingtaine de bâtiments. Cette campagne de sensibilisation, qui fut développée durant le second semestre 2007, contient une campagne d'affichage, une brochure pour le personnel contenant des astuces pour des économies d'énergie, la désignation d'un "Relais Energie" et la mise en place d'un "Eco-team" local.

Sur le plan opérationnel, un nombre de processus et de procédures furent définis qui ont mené à un plus grand professionnalisme du fonctionnement. Les rapports au Conseil d'Administration furent améliorés et formalisés, et les compétences de la Direction furent éclaircies. Sur le plan de la gestion quotidienne, certains outils ont été développés et des contrats ont été signés avec des fournisseurs.

En 2007, Fedesco a également débuté l'étude de projets de cogénération. Les premières études de faisabilité ont été réalisées dans 4 bâtiments avec des résultats très positifs : le temps de retour de ces cogénérations varie de 2,1 à 3,5 ans, ce qui rend ces investissements (à partir de 2009) très intéressants.

Afin d'accélérer le rythme d'investissement, Fedesco a donné une impulsion au développement de contrats de performance énergétique. Ces contrats combinent l'investissement dans des mesures d'économies d'énergie, financé par des ESCO privées, avec l'entretien de ces installations et des garanties de résultats pour les économies. Ceci devient un des axes stratégiques pour Fedesco dans les années futures. Fedesco a pour se faire, conclu un contrat de transfert de connaissances avec l'Agence Berlinoise de l'Energie (BEA).

Début 2007, Fedesco a reçu une nouvelle mission concernant l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures des bâtiments publics fédéraux. Ceci concerne :

1. L'installation, l'exploitation et le financement, à partir de 2008, par des investisseurs privés, de 10.000 m² de panneaux solaires, sous la forme d'une concession de domaine pour 20 ans.
2. L'installation et exploitation, à partir de 2008, par Fedesco, de 3.200 m² de panneaux solaires.

Fedesco a joué un rôle actif dans la rédaction d'un cahier des charges spéciales, dans une convention cadre et une convention spéciale de concession et l'appel à candidature qui s'en suivi pour le premier projet. Fedesco a fait réaliser une étude de faisabilité de 11 bâtiments pour le second projet, sur base de laquelle 3 bâtiments furent retenus.

En 2007, Fedesco a également travaillé un plan de communication, avec entre autre, le développement d'un site web, la participation à des conférences et à des articles de presse réguliers.

Malgré ces évolutions positives, différents obstacles subsistent pour l'application du financement tiers investisseur au sein du gouvernement fédéral. Les limites intrinsèques sur le plan techniquement budgétaire, le manque de motivation de la direction de certains SPF, les moyens limités de la Régie des Bâtiments et les longues périodes d'attente pour des contrats et projets, continuent à ralentir les activités de Fedesco.

Le défi le plus important pour 2008 et pour les prochaines années, reste le soulèvement de ces obstacles pour transformer les objectifs ambitieux de Fedesco en une réalisation concrète d'une économie d'énergie globale d'au moins 20%. En 2008, Fedesco formulera de nouvelles propositions pour une révision approfondie de son approche au sein du gouvernement fédéral.

5 Projets réalisés en 2007

Quick Scans (audits énergétiques orientés)

En 2007, 7 Quick Scans ont été réalisés :

	Teenconsulting	Cenergie
Bâtiments audités	<ul style="list-style-type: none">- Copernicus, Rue de la Loi 51, Bruxelles- Poste de Circulation, Chemin de la Procession 188, Mons- Prison de Nivelles, Nivelles- Bâtiment Porte de Hal, Avenue de la Porte de Hal 5, Bruxelles	<ul style="list-style-type: none">- Avenue des Arts, Bruxelles- Philipssite, Heverlee- Mont des Arts, Bruxelles

Les audits restants sont planifiés dans le courant du 2^e semestre 2008.

Etudes

Centre des Finances Rue Hovenier à Courtrai

- Etude pour le placement des boilers au gaz.

Travaux

Centre des Finances Rue de la Régence à Bruxelles

- isolation de chaudières de chauffage et de conduits de ventilations;
- installation de stores solaires extérieurs;
- isolation de conduits d'extraction de refroidissement des locaux des serveurs informatiques;
- Adaptation du système de réglage du chauffage.

Regroupées, ces mesures ont un temps de retour de 4 ans, ce qui correspond à une économie de +/- 10%.

Etudes de faisabilité pour l'installation de cogénération (WKK)

Palais de Justice de Bruxelles

L'étude réalisée montre que, grâce à la cogénération au gaz, le Palais de Justice de Bruxelles réaliserait une importante économie en énergie primaire et, surtout, en émissions de CO₂. Pour ce projet, il recevrait ainsi 1959 certificats verts en contre partie des 425.133 kg de CO₂ évités chaque année, ce qui représente d'une part un gain appréciable de 180.241 €/an, et d'autre part permettrait à 1.362 Bruxellois de satisfaire à leur objectif Kyoto (chaque Bruxellois devant réduire ses émissions de CO₂ de 312 kg d'ici 2010 dans le cadre du Protocole de Kyoto).

A ces revenus issus des certificats verts, viendraient s'ajouter une économie brute sur la facture électrique et sur la facture de chaleur pour arriver à un gain annuel brut de € 574.142/an. En déduisant les dépenses de l'achat du combustible pour la cogénération au gaz, soit € 284.109/an, et les dépenses en entretien, soit € 34.478/an, le gain annuel net, résultant du fonctionnement de la cogénération s'élèverait à € 255.555/an (sur base des prix actuels).

L'investissement exigé sera de € 515.431, subsides de 20 % déduits. La division donne un temps de retour simple de 2,02 années. Un calcul de rentabilité plus poussé montre que la valeur actualisée nette des gains annuels durant la durée de vie économique du projet (10 ans) de la cogénération au gaz serait positive et s'élèverait à quelque € 1.341.300.

Cette étude détaillée montre qu'une cogénération au gaz de 1.070 kWth et 845 kWé, couplée à un stockage de 40 m³, est une solution intéressante pour le Palais de justice de Bruxelles.

Mont des Arts

Les résultats de l'étude confirment qu'une cogénération au gaz de 668 kW_{th} et 500 kW_é est une solution intéressante pour le Musée des Beaux Arts.

Grâce à la cogénération au gaz naturel, le Musée des Beaux Arts réaliserait une importante économie en énergie primaire et surtout une diminution en émissions de CO₂. Pour les 276.615 kg de CO₂ évités chaque année, le Musée des Beaux Arts recevrait 1.275 certificats verts, soit un gain appréciable de € 114.725/an. Par ailleurs, ce projet permettrait à 887 Bruxellois de satisfaire à l'objectif Kyoto.

Viendraient encore s'ajouter les gains sur la facture électrique et la facture de chaleur, ce qui permettrait d'atteindre un gain annuel brut de € 455.334/an (sur base des prix actuels). En déduisant les dépenses d'achat du combustible pour la cogénération au gaz naturel, soit € 208.459/an, et les dépenses d'entretien, soit € 32.132/an, le gain annuel net procuré par la cogénération s'élèverait à € 164.734/an, réduisant ainsi la facture énergétique actuelle de 22% !

Un montant de € 478.759 doit vraiment être investi, sans tenir compte d'un subside éventuel de 20%. Cela donne un temps de retour de 2,9 années. Un calcul plus poussé de la rentabilité montre que la valeur nette actuelle des économies annuelles, pendant la durée de vie économique (10 années) de la cogénération au gaz, est positif et se monte à € 636.383. Cela correspond à un taux d'intérêt interne pour ce projet de 29%/an.

Sénat

Le Sénat de Belgique a déjà réalisés beaucoup de mesures pour réduire sa consommation énergétique. Récemment, Fedesco a réalisé une étude de faisabilité pour le Sénat pour l'installation d'une cogénération au gaz naturel. Les résultats confirment un potentiel intéressant d'économies. La cogénération serait équipée d'un moteur au gaz permettant de développer une puissance thermique de 196 kW_{th} et une puissance électrique de 125 kW_é. L'économie financière annuelle nette de ce projet s'élève à € 37.440/an ou une diminution de la facture énergétique actuelle de 22%! L'investissement nécessaire pour installer une cogénération est de l'ordre de € 132.000 (après déduction des subsides de 20%). Le temps de retour est de 3,5 années et les émissions de CO₂ évitées sont de l'ordre d'environ 72,5 tonnes/an, ce qui permettra à 232 Bruxellois de satisfaire à leur objectif Kyoto.

Chambre

L'étude de faisabilité pour l'installation d'une cogénération à la Chambre monte la possibilité d'un gain net d'environ € 92.000/an avec l'installation d'un moteur au gaz naturel qui développe une puissance thermique et électrique de respectivement 420kW_{th} et 300 kW_é. Le coût total (après déduction des subsides de 20%) est de l'ordre de € 302.000. Le temps de retour est de 3,3 années et le rapport de rentabilité interne de 26%. Ce projet équivaut à une diminution des émissions de CO₂ de 180 tonnes/an ou autrement dit, permettra à 577 Bruxellois de satisfaire à leur objectif de Kyoto.

Inventorisation et réduction de coûts financiers

Fedesco est potentiellement active dans 1.800 bâtiments qui sont occupés par différents services publics fédéraux. Ceux-ci sont répartis sur tout le pays et représentent au total plus de 8.000.000 m² de superficie. Ces bâtiments consomment plusieurs sources d'énergie : électricité, gaz et fioul, mais également de l'eau. La facture annuelle totale s'élève à plus de € 100.000.000.

Pour atteindre des résultats concrets à court terme, Fedesco désire réaliser une inventurisation ayant pour but :

1. l'inventurisation de paramètres énergétiques des bâtiments les plus importants;
2. l'identification des contrats, la connaissance détaillée des consommations et la consolidation des dépenses.

Sur base de cette inventurisation, des initiatives seront prises pour la diminution des coûts et la réduction des émissions de CO₂ suivant 2 axes importants :

1. diminution des coûts par des leviers tarifaires, grâce à un audit tarifaire : adaptations contractuelles, incluant des fautes de facturation;

2. diminution des coûts et consommations via des leviers techniques, opérationnels et de sensibilisation : réglages, sensibilisation et investissements ayant pour objectif la réduction des consommations.

La société Neoditel a, sur ordre de Fedesco, réalisé une étude préliminaire pour cette inventurisation avec les résultats suivants :

- la collecte d'informations détaillées au sujet d'une 300-taine de personnes de contact auprès de différents SPF, SPP et à la Régie des Bâtiments;
- La définition de quelque 100 paramètres de bâtiments et énergétiques.

Sur base de cette étude, Fedesco a lancé un appel d'offre pour une inventurisation détaillée des 200 plus grands bâtiments.

Cette mission a été attribuée au bureau d'étude MAV.

Projet Panneaux solaires photovoltaïques

Concession pour le placement et l'exploitation de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures des bâtiments publics fédéraux

Pendant le conclave budgétaire du 18 mars 2007, le conseil des ministres a décidé de confier une mission à Fedesco de placer des panneaux solaires sur les bâtiments publics fédéraux.

La Régie des Bâtiments, en collaboration avec Fedesco, lance un appel aux candidats concessionnaires afin de conclure une convention cadre (par région), et les conventions particulières de concession qui en résulteront, en vue de la mise à disposition de toitures, pour l'installation et l'exploitation de panneaux solaires photovoltaïques et des installations y relatives.

Les toits et les espaces techniques qui seront concédés se répartissent à travers différents bâtiments appartenant à l'Etat belge et gérés par la Régie des Bâtiments. Au total l'opération concerne une superficie utile de 30 000 m² qui sera divisée en parts égales dans les 3 régions, par une répartition en lots pouvant être attribués de manière séparée, soit :

Lot 1 - Région de Bruxelles Capitale : 10.000 m²

Lot 2 - Région flamande : 10.000 m²

Lot 3 - Région wallonne : 10.000 m²

Les conventions de concession particulières, qui doivent être conclues pour tous les bâtiments concernés, auront une durée de 20 ans. Cet appel à candidats-détenteur de concession est la première phase d'un grand projet ayant pour but de mettre à disposition progressivement jusqu'à 1 million de m² de toitures de bâtiments publics fédéraux.

Fedesco a, en collaboration avec la Régie des Bâtiments, et avec le soutien de la société Altran Europe, procédé à la rédaction d'un cahier des charges spéciales et de ses annexes (convention cadre pour 25 ans et convention de concession particulière pour 20 ans). L'appel à candidats a eu lieu le 14 juin. 2 sessions d'informations pour les candidats eurent lieu le 8 août et le 18 septembre.

De bijzondere concessieovereenkomsten, die voor elk van de betrokken gebouwen moeten worden afgesloten, zullen een duur van 20 jaar hebben. Deze oproep tot kandidaat-concessiehouders is de eerste fase van een groter project dat als doel heeft geleidelijk aan tot 1 miljoen m² daken van overheidsgebouwen ter beschikking te stellen.

Le 6 septembre, la Régie des Bâtiments a reçu 4 offres, dont 2 valables, mais exclusivement pour les 10.000 m² en Flandre. Pour les régions Wallonnes et Bruxelles Capitale, aucune offre valable n'a été introduite. La raison la plus importante est le trop long temps de retour pour de grandes installations de panneaux solaires photovoltaïques, à cause du règlement moins avantageux pour les certificats verts dans ces 2 régions.

Fedesco et la Régie ont démarré des négociations avec les deux candidats dans le but de formuler une proposition d'attribution à l'attention du ministre de tutelle de la Régie, pour exécution à partir de 2008.

Installation de 3.200m² de panneaux solaires par Fedesco

Excepté le projet de concession de 30.000 m² de toitures de bâtiments publics fédéraux pour l'installation de panneaux solaires, Fedesco a reçu la mission de d'elle-même faire placer 3.200 m² de panneaux solaires. Pour atteindre ceci, Fedesco a reçu un budget de l'Etat Fédéral de € 2 millions : le prix moyen par m² d'un panneau solaire photovoltaïque s'élève en ce moment à environ € 625 (hors TVA).

Les différentes tâches de Fedesco sont les suivantes :

- Etudier et installer les modules sur les toitures sélectionnées;
- Gérer complètement l'installation et l'exploitation pour les années futures;
- Gérer la vente de l'électricité produite, des primes (subsidés d'investissement), certificats verts, et déduction fiscale pour Fedesco.

Une étude de faisabilité préalable (Quick Scans photovoltaïques) a été réalisée avec l'aide des bureaux d'ingénierie 3^E et Altran dans une première sélection de 11 bâtiments, dans le but d'évaluer la faisabilité de ce projet.

Fedesco a lancé un appel d'offre pour la rédaction de cahiers des charges techniques. Cette mission a été attribuée au bureau d'étude Altran.

Contrats de performance énergétique

Pour accélérer le développement de l'EPC, Fedesco a conclu un contrat de "transfert de connaissance" avec l'Agence Berlinoise de l'Energie (Berliner Energie Agentur of BEA), l'une des ESCO publiques qui a le plus d'expérience dans ce domaine en Europe. La BEA transmettra des information au sujet de la procédure de marchés publics, de cahiers de charges et de contrats EPC types, et accompagnera Fedesco pour la préparation des dossiers, à partir de l'adjudication publique, jusqu'à la sélection et la rédaction de contrats.

Quick Scans

Après la rédaction du cahier des charges, y compris une liste de contrôle standard des mesures à évaluer, Fedesco a lancé un appel d'offre pour la réalisation de 25 Quick Scans.

Cette mission a été partagée en 2 lots et attribuée aux bureaux d'études Teenconsulting et Cenergie.

Monitoring, comptabilité et vérification énergétiques

Après un appel d'offre, Fedesco a sélectionné le bureau de conseils Orchard Consulting l'aider à rédiger le cahier des charges et la guider pendant la phase de sélection, les spécifications détaillées, les tests, la réception des travaux et l'installation.

Le 2 décembre 2007, Fedesco a lancé une procédure de d'adjudication publique pour la sélection de ce système. 6 fournisseurs se sont présentés en tant que candidats. Les candidats pouvaient remettre leur offre jusqu'au 15 janvier 2008.

Energy Care

Après un appel d'offre, la livraison de ce service a été accordée à 2 bureaux d'études Teenconsulting et Cenergie.

Campagne de sensibilisation "aux économies d'énergie sur le lieu de travail"

Après la rédaction d'un cahier des charges et d'un appel d'offre auprès de 8 studios de développement graphique, pour lesquels 6 candidats se sont inscrits, la mission pour le développement du concept et de tous les éléments visuels et textuels de la campagne a été attribuée le 3 septembre 2007 au studio de développement graphique H₂SO₄.

Fedesco a développé, avec H₂SO₄, les différents éléments conceptuels de la campagne.

Des programmes de formation ont également été développés pour les Relais Energie locaux et les responsables communication des SPF et SPP concernés.

Fedesco fera appel à l'asbl Ecolife (qui a la licence en Belgique pour le concept de l'Eco-team) pour l'accompagnement de l'Eco-team sous la forme d'un coach de l'Eco-team et pour la réalisation de scans de comportements énergétiques.

Stimulation du marché ESCO Belge

Fedesco a participé à différentes conférences et séminaires, dans certains cas en tant qu'orateur, afin de prêter sa contribution à la stimulation du marché ESCO Belge.

Le rôle pionnier sur le plan des EPC apporte également une impulsion non négligeable à ce secteur.

L'une des initiatives les plus concrètes est la co-crédation, à partir de 2008, d'une association ESCO Belge. Les premiers contacts pour se faire, ont été établis en 2007.

En 2007, Fedesco a également pris l'initiative de développer, à partir de 2008, un service de transfert de connaissances de son expertise et expérience aux autres entités publiques (non fédérales).

Communication

Un "Plan de Communication 2007" fut développé et implémenté.

Les programmes concrets en 2007 furent :

- Le développement d'un nouveau logo et nouveau style
- Le développement et la mise à jour régulière d'un site web www.fedesco.be
- Participation (en tant qu'orateur et avec un stand) à Innova Energy 2007 à Bruxelles et (en tant qu'orateur) à ESCO Europe 2007 à Nice
- Participation (en tant qu'orateur et visiteur) à un certain nombre d'autres conférences, séminaires et bourses énergétiques locaux, régionaux et internationaux
- La participation à la campagne Sustainable Energy Europe 2007
- Une conférence de presse et deux articles de presse :
 - 4/6/2007: Installation de panneaux solaires photovoltaïques sur les bâtiments publics fédéraux
 - 29/11/2007: Dévoilement de la campagne fédérale de sensibilisation.

6 Défis les plus importants pour Fedesco en 2008

Les défis les plus importants pour Fedesco en 2008 sont :

- Obtenir les budgets nécessaires dans le cadre du budget fédéral 2008;
- Obtenir le soutien du nouveau Gouvernement Fédéral pour un plan d'investissement pluriannuel et une vision à long terme;
- Soulever les obstacles importants subsistants pour l'implémentation du financement tiers investisseur;
- Réduire considérablement la durée de réalisation des projets;
- Implémenter un certain nombre d'autres mesures transversales (= réaliser un chiffre d'affaires 2008);
- Le développement de l'EPC et l'adjudication publique pour un premier groupe de bâtiments;
- Définir et gérer les priorités avec une occupation de personnel limitée;
- Obtenir la signature pour les contrats non encore signés et encaisser le paiement des factures non encore payées pour le Projet POD DO;
- Intensifier la communication avec les SPF et SPP;
- Implémenter un monitoring et une comptabilité énergétique;
- Organiser une campagne de sensibilisation;
- Implémenter un service Energy Care;
- Signer de nouveaux contrats et encaisser les factures.

7 Comptes de résultat 2007

7.1 Comptes de résultat

	2007	2006	2005
Revenus et frais de la société			
Marge Brute	-49.886	-142.154	-80.483
Chiffres d'Affaires			
Marchandises commerciales, matières premières et services et marchandises diverses			
Salaires, charges sociales et pensions	262.561	259.400	87.801
Amortissements et dépréciations sur les coûts de création et sur les actifs fixes matériels et immatériels	6.885	4.276	1.913
Autres frais de la société	1.886	2.337	316
Gains (pertes) de la société	-321.218	-408.167	-170.513
Revenus financiers	65.4412	16.419	1.640
Frais financiers	62	167	26
Gains (Pertes) de l'exercice normal des activités de la société avant	-255.838	-391.915	-168.899
Revenus exceptionnels	3.399	1.702	379
Frais exceptionnels	2	696	2
Gains (Pertes) de l'exercice avant impôts	-252.441	-390.910	-168.522
Impôts sur le résultat	539	0	0
Gains (Pertes) de l'exercice	-251.902	-390.910	-168.522
Gains (Pertes) à attribuer à l'exercice	-251.902	-390.910	-168.522

7.2 Bilan (après attribution du résultat)

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
ACTIFS			
Actifs fixes	11.839	10.898	7.276
Actifs fixes matériels	11.839	10.898	7.276
Installations, Machines et équipements	11.194	10.172	7.276
Mobilier et matériel roulant	645	726	0
Actifs courants	3.664.912	472.128	851.477
Créances à un an tout au plus	617.058	31.508	5.365
Placements	2.950.252	425.000	
Fonds liquides	58.372	13.652	846.070
Comptes de régularisation	39.230	1.967	42
TOTAL DES ACTIFS	3.676.751	483.026	858.753

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
PASSIFS			
Fonds propres	3.188.667	440.569	831.478
Capital	4.000.000	1.000.000	1.000.000
Capital placé	6.500.000	1.500.000	1.500.000
Capital non réclamé	-2.500.000	-500.000	-500.000
Gains (pertes) reporté(e)s	-811.333	-559.431	-168.522
Dettes	488.084	42.457	27.275
Dettes à un an tout au plus	488.084	42.457	27.275
Dettes commerciales	60.882	21.174	16.961
Dettes sur impôts, appointements et charges sociales	88.784	21.283	10.314
Comptes de régularisation	0	0	0
TOTAL DES PASSIFS	3.676.751	483.026	858.753

8 Autres commentaires généraux aux comptes annuels

8.1 Destination du résultat

L'exercice 2007 s'est clôturé avec une perte de € 251.901.

Le Conseil d'Administration propose la reconduction de cette perte au prochain exercice comptable.

Compte tenu de la perte à reporter de l'exercice précédent de € 559.431, la perte à reporter à la fin de l'exercice 2007, se monte à € 811.333.

8.2 Commentaires sur les résultats

Comme mentionné dans le rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale, quelques soucis de démarrage des activités, non seulement du chef de Fedesco mais également de certains clients, ont mené à un retard de signature de contrats et/ou au retard de paiement de factures. Il s'en suit que les résultats pour 2007 ne reflètent toujours pas le potentiel de la société. Il était d'ailleurs prévu que les projets en cours et facturés, pouvaient être réalisés en 2007. Le retard dans la réalisation des projets en cours est principalement illustrée par le montant considérable repris dans le bilan sous le poste "acomptes versés" de l'ordre de € 338.417,79.

Malgré tout, les résultats en 2007 sont considérablement meilleurs que ceux de 2006 dans le sens où des contrats ont été signés et qu'un chiffre d'affaires a été réalisé.

La société a choisi de reprendre dans les règles de dépréciation des projets en cours, la partie du gain attendu dans les revenus de la société, et de limiter le chiffre d'affaires par chantier au pro rata de l'avancée des travaux. Ceci d'après le principe de "percentage of completion" des projets.

8.3 Commentaires sur le bilan

Le bilan est le reflet d'une longue période de démarrage pendant laquelle les frais de la société n'ont jusqu'à ce jour pas été couverts par des revenus de la société et les pertes pèsent sur le bilan. L'augmentation de capital et le fait qu'une partie des travaux d'investissement n'ont pas été réalisés, se traduit du côté actif en une réserve importante de placements et de fonds liquides.

8.4 Nouveaux éléments depuis la clôture de l'exercice

o Un nouveau plan d'investissement

Fedesco a approuvé un nouveau plan d'investissement pluriannuel. Celui-ci sera présenté au nouveau gouvernement fédéral en 2008.

Ce plan d'investissement brut de € 210 millions contient € 152 millions d'investissements nets, dont 55% pour des contrats EPC et 40% d'autres mesures transversales.

Ce plan permettrait d'économiser € 156 millions sur les 15 années futures et de réaliser une économie d'énergie annuelle de 22% d'ici 2013, pour une économie financière de 4% jusqu'à 19%/an entre 2013 et 2021.

Entre-temps, le gouvernement fédéral prévoyait déjà les crédits nécessaires dans le Budget Général des Dépenses 2008 pour de nouveaux projets Fedesco. Au total, € 12,152 millions de crédits d'engagement et € 2,917 millions de crédits d'ordonnancement sont prévus (dont € 1,677 millions de nouveaux crédits et le restant pour des crédits expirés du projet SPPDD).

o Une nouvelle mission?

A la demande du Cabinet du Ministre du Climat et de l'Energie, Fedesco étudie la possibilité d'acheter des certificats d'émission de CO₂ pour compte de l'Etat Belge, dans le cadre de l'engagement Kyoto Belge.

9 Activités sur le plan de la recherche et du développement

Pas d'application.

10 L'existence de filiales

Pas d'application.

11 Renseignements sur les actions propres, parts bénéficiaires et certificats

Pas d'application.

12 Renseignements en ce qui concerne les conflits importants

Pas d'application.

13 Les risques financiers et l'utilisation d'instruments financiers

L'entreprise n'utilise pas d'instruments financiers et n'a par conséquent pas connaissance de risques financiers.

14 Risques & incertitudes particuliers

Nous n'avons pas connaissance de risques et incertitudes particuliers, en particulier concernant les questions environnementales et du personnel.

15 Justification de la continuité

Bien que le bilan montre une perte à reporter, le Conseil d'Administration est d'avis que les règles d'évaluation pour la continuité, peuvent être maintenues. En effet, le Conseil d'Administration s'attend à une hausse importante du nombre de projets à partir de 2008, afin que le compte de résultat puisse s'équilibrer à court terme, tenant compte de l'exécution des projets planifiés.

Pour plus d'informations au sujet de Fedesco :

Lieven Vanstraelen
Directeur Général
lieven.vanstraelen@fedesco.be

Christophe Madam
Directeur Technique
christophe.madam@fedesco.be

Carine Vivier
Assistante Administrative
carine.vivier@fedesco.be

Site Web : www.fedesco.be

info@fedesco.be

www.fedesco.be



Fedesco sa

Avenue de Tervuren 168/8
1150 Bruxelles

Tél: 32 2 762 02 80
Fax: 32 2 772 00 18

TVA 872 291 603
RPM Bruxelles