



F e d e s c o

facilite l'efficacité énergétique

## Rapport Annuel 2008



# Rapport Annuel 2008

**Rapport du Conseil d'Administration  
à l'Assemblée générale Ordinaire des Actionnaires  
du 27 mai 2009**

**Fedesco**  
sa de droit public

Comptes de résultat 2008 et  
Rapport Annuel de l'exercice 2008  
(1 janvier 2008 - 31 décembre 2008)

**Siège social et administratif**  
Avenue de Tervuren 168/8, 1150 Bruxelles  
TVA 0872 291 603  
RPM Bruxelles



## Table des matières

<b>1</b>	<b>RESUME</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>FEDESCO: BREVE INTRODUCTION</b> .....	<b>7</b>
2.1	FICHE DE LA SOCIETE .....	7
2.2	L'ORGANISATION.....	7
<b>3</b>	<b>FEDESCO EN 2008</b> .....	<b>8</b>
3.1	LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE FEDESCO .....	8
3.2	LES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE FEDESCO EN 2008 .....	12
3.3	PROJETS REALISES EN 2008 .....	13
<b>4</b>	<b>DEFIS LES PLUS IMPORTANTS POUR FEDESCO EN 2009</b> .....	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>COMPTES DE RESULTAT 2008</b> .....	<b>18</b>
5.1	COMPTES DE RESULTAT .....	18
5.2	BILAN (APRES ATTRIBUTION DU RESULTAT).....	18
<b>6</b>	<b>COMMENTAIRES GENERAUX AUX COMPTES ANNUELS</b> .....	<b>19</b>
6.1	DESTINATION DU RESULTAT.....	19
6.2	COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS .....	19
6.3	COMMENTAIRES SUR LE BILAN .....	19
6.4	NOUVEAUX ELEMENTS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE .....	19
6.5	INDICATIONS SUR LES CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE .....	20
<b>7</b>	<b>ACTIVITES SUR LE PLAN DE LA RECHERCHE ET DU DEVELOPPEMENT</b> .....	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>L'EXISTENCE DE FILIALES</b> .....	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>RENSEIGNEMENTS SUR LES ACTIONS PROPRES, PARTS BENEFICIAIRES ET CERTIFICATS</b> .20	
<b>10</b>	<b>RENSEIGNEMENTS EN CE QUI CONCERNE LES CONFLITS IMPORTANTS</b> .....	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>LES RISQUES FINANCIERS ET L'UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS</b> .....	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>RISQUES PARTICULIERS &amp; INSECURITE</b> .....	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>JUSTIFICATION DE LA CONTINUITE</b> .....	<b>20</b>

# 1 Résumé

## **Fedesco : En plein développement**

L'année 2008 s'est caractérisée par le développement opérationnel de Fedesco. En effet, nombre de mesures d'économie d'énergie proposées aux Services Publics Fédéraux ont été abordées de manière transversale afin de viser une économie d'échelle en termes de coûts et de temps nécessaires à la coordination des différentes étapes d'études.

En 2008, Fedesco a signé 10 contrats pour un montant total de plus de 8 millions d'€. Ces engagements contractuels avec les SPF ont été permis grâce au principe de mise à disposition de crédits d'engagement déjà appliqué en 2007. Il est important de souligner l'apparition de nouveaux clients pour Fedesco. En effet, Fedasil et BOZAR ont sollicité en 2008 l'accompagnement de Fedesco pour la réalisation de leurs projets d'économie d'énergie. Cela s'est traduit par la réalisation de Quick-Scans et d'études (en partie pour 2009).

Un plan d'investissement pluriannuel a cependant été approuvé par le Gouvernement permettant de fixer les objectifs de réalisations et de résultats à moyens termes. Les outils nécessaires - augmentation de la capacité d'emprunt, loi introduisant la création d'un contrat de gestion entre l'Etat et Fedesco - ont ainsi été initiés en vue de garantir à Fedesco de pouvoir remplir concrètement dans les années à venir son rôle de tiers investisseur. Le contrat de gestion devra remplacer la mécanique budgétaire et contractuelle mise en place les années précédentes afin de diminuer la lourdeur administrative qui y est liée et constitue un des défis majeurs de l'année 2009.

Fedesco s'est également engagée en 2008 dans d'autres missions telles que la gestion des droits d'émission et le transfert de connaissances vers les autres niveaux de pouvoirs fédérés et a renforcé son image en développant un plan de communication.

## **Les réalisations de l'année 2008**

Lors de l'année 2008, Fedesco a réalisé la plupart des projets prévus dans les contrats conclus en 2007 et également une partie des services énergétiques contractés dans le courant de l'année 2008. Les mesures standards (Quick-Scans, monitoring énergétique automatisé, campagne de sensibilisation et service « Energy Care ») ont été réalisées ou mises à disposition. Seul l'outil informatisé de monitoring énergétique devra encore être finalisé en 2009.

L'inventorisation de données pertinentes pour 250 bâtiments a pu être finalisée et sert actuellement d'outil pour la réalisation des mesures standards. A titre d'exemple, ces données sont nécessaires afin de pouvoir envoyer un auditeur énergétique faire l'analyse des mesures d'économie d'énergie dans les bâtiments. L'installation d'un monitoring énergétique nécessite également des données de chaque bâtiment, ne fût ce que l'historique des consommations. L'inventorisation permet de gagner du temps dans ces applications.

Un des projets d'installation de cogénération (Palais de Justice de Bruxelles) initiés en 2007 a permis d'aboutir en 2008 sur la rédaction des cahiers spéciaux des charges. La Régie des Bâtiments ayant pris ce projet en mains au niveau des études, la réalisation est prévue dans le courant de 2009.

Les projets d'installation de panneaux solaires ont quant à eux subi un certain retard dû entre autres aux incertitudes planant sur la capacité des toitures à supporter le poids supplémentaire des panneaux.

Enfin, 2008 a permis de valider les premières estimations d'économie d'énergie dans un bâtiment : les 123.000 € investis dans le bâtiment de la rue de la Régence ont déjà dégagé une économie de 100.000 € sur les années 2007 et 2008.

## **Les résultats financiers de l'entreprise**

En ce qui concerne les résultats financiers de l'entreprise, le bilan montre à nouveau une perte à reporter. Cette situation est due au fait que 2008 a été une année chargée de développement permettant d'anticiper une charge de travail grandissante.

A noter tout de même que plus de 2 millions d'€ de chiffre d'affaire ont été reportés à 2009. Ce qui assure une continuité des activités de l'entreprise.

## 2 Fedesco: brève introduction

### 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 : 100.000.000 €
Actions : 6.500 (sans valeur nominale)
Occupation de personnel : 5
Siège social et adresse : Avenue de Tervuren 168/8, 1150 Bruxelles
Site Web: <a href="http://www.fedesco.be">www.fedesco.be</a>

### 2.2 L'organisation

En 2008, Fedesco a engagé une personne supplémentaire occupant la fonction de « Operation & Project Manager » (Julie Pianetti). Cette décision découle directement de l'application du business plan qui prévoit le renforcement de l'équipe opérationnelle.

Rattaché au Directeur Technique, les différentes tâches de l'Operation & Project Manager sont :

- Analyser et élaborer les plannings des projets ;
- Assurer le suivi des projets d'audits et autres études énergétiques, de collecte de données et d'informations en préparation aux contrats de performance énergétique... ;
- Assurer le suivi de projets de travaux et services énergétiques ;
- Gestion du système de monitoring et comptabilité énergétique ;
- Assurer les contacts avec les clients et les fournisseurs afin de respecter les échéances prévues ;
- Rédaction des rapports techniques, préparation et suivi des réunions ;
- Développer des systèmes de reporting opérationnel et financier (facturation).

A terme, cette fonction se scindera en différents profils correspondant à chacune des tâches décrites ci-dessus.

Dans le courant de 2009, Fedesco devra renforcer son organisation interne par la voie d'engagement d'effectifs supplémentaires afin de réaliser les projets liés aux contrats signés fin 2008. Cette nécessité se traduit par un déménagement prévu dans le courant 2009 avec une modification du siège social.

### 3 Fedesco en 2008

Depuis sa création en 2005, Fedesco joue un rôle prépondérant dans la réalisation et le financement de projets d'économie d'énergie dans des bâtiments publics fédéraux. Le gouvernement fédéral a également chargé Fedesco de stimuler le marché ESCO en Belgique et de partager son expérience avec les autres instances du secteur public.

Outre la réalisation des projets initiés en 2007 (cf. infra), Fedesco s'est essentiellement fixé pour objectif en 2008 de développer une stratégie d'investissement et de se doter des outils nécessaires pour y parvenir. Le présent chapitre détaille cette évolution.

#### 3.1 Le développement des activités de Fedesco

##### 3.1.1 Développement d'un plan pluriannuel d'investissement

Fedesco a développé début 2008 un plan d'investissement quinquennal lié à un plan de remboursement sur 15 ans. Le plan d'investissement total, incluant les intérêts sur le préfinancement et les frais de fonctionnement de Fedesco, totalisera € 210 millions et permettra de réduire la consommation d'énergie, d'eau et d'émission de gaz à effet de serre de 22 % par rapport à 2007. Grâce au mécanisme de "tiers investisseur", réparti sur 15 ans, par lequel les SPF et SPP remboursent Fedesco sur base des économies réalisées, ce plan est budgétairement neutre pour le gouvernement durant les 5 premières années. A partir de 2013, ce plan rapporte une économie d'énergie annuelle nette, qui augmentera progressivement à 19 % de la facture énergétique et d'eau d'ici 2021. Sur la période des 15 années futures, ce plan réalisera des économies de l'ordre € 156,2 millions sur la facture énergétique et d'eau du gouvernement fédéral par rapport à la facture énergétique de l'année 2007.

Les articles 111 et 112 de la loi portant des dispositions diverses du 22/12/2008 (publiés au Moniteur belge le 2008-12-29 Ed. 4) affirment cet engagement et introduisent le concept de contrat de gestion entre l'Etat et Fedesco permettant la réalisation du plan pluriannuel d'investissement.

*Extrait de la loi portant des dispositions diverses du 22/12/2008 (publié le : 2008-12-29 (Ed. 4))*

*Plan d'investissement pluriannuel et contrat de gestion Fedesco*

*Art. 111. La société anonyme de droit public Fedesco exécutera un plan pluriannuel d'investissement pour des économies d'énergie dans les bâtiments publics fédéraux, selon le principe du financement du tiers investisseur. Ce plan d'investissement pluriannuel comprend des investissements dans des travaux, fournitures et services, les frais financiers, le préfinancement par Fedesco, les remboursements à Fedesco et les frais de fonctionnement de Fedesco. Ce plan d'investissement pluriannuel peut être revu annuellement, notamment en fonction de l'évolution de la consommation globale de l'énergie, du budget, de la réalisation des objectifs ou de missions supplémentaires accordées à Fedesco.*

*Art. 112. Un contrat de gestion conclu entre l'Etat et Fedesco déterminera les conditions précises auxquelles la société exécutera sa mission pour les projets concernant les services publics fédéraux, les services publics fédéraux de programmation des organismes d'intérêt public et les autres services qui sont soumis à l'autorité, le contrôle ou la surveillance de l'Etat fédéral assurant un progrès économique et environnemental, dans le domaine de l'Eco efficacité, notamment par la conservation, la récupération et l'utilisation rationnelle des énergies, quelle que soit la forme de leur utilisation et à quelques fins qu'elles soient appliquées, entre autres par le recours aux mécanismes du Tiers Investisseur, sans limitations quant aux technologies mises en oeuvre et quant aux localisations des projets.*

*Ce contrat de gestion détermine également le plan d'investissement pluriannuel de Fedesco. Les termes de ce contrat ainsi que de chaque modification seront approuvés par le Roi, par un arrêté délibéré en Conseil des Ministres.*

L'application de ce plan nécessite une capacité d'endettement de 100 millions d'€ pour permettre le financement par Fedesco. Cette capacité supplémentaire d'endettement avec garantie d'Etat a été approuvée par le gouvernement sur base d'un Arrêté Royal du 10 mars 2009 (Moniteur Belge 19/03/2009).

### 3.1.2 Développement opérationnel

#### Les mesures transversales

En 2008, Fedesco a également revu sa stratégie opérationnelle en optant pour la définition de mesures transversales. Il s'agit des mesures d'économie d'énergie les plus couramment rencontrées lors des audits et Quick-Scans précédemment réalisés. Fedesco en a déterminé 12 :

- Mesure 1 : Isolation de planchers de greniers ou isolation de toitures ;
- Mesure 2 : Isolation de chaudières et de conduites de chauffage ;
- Mesure 3 : Relamping/relighting : remplacement de l'éclairage - néons ou lampes – par des appareils à l'efficacité énergétique plus grande sans changer les câblages ; placement de détecteurs de présence là où cela s'avère nécessaire ;
- Mesure 4 : Remplacement des chaudières à mauvais rendement par des chaudières économiques (haut rendement / chaudières à condensation) ;
- Mesure 5 : Commande des chaudières ou du HVAC : Optimisation du réglage, paramétrisation du système de gestion du bâtiment (avec éventuellement une intervention trimestrielle pour le réglage de précision, la formation du personnel technique, l'installation de thermostats, de sondes de température, etc.) ;
- Mesure 6 : Remplacement (pour autant que le système actuel ne fonctionne plus) ou installation (pour autant qu'aucun système n'existe à l'heure actuelle) d'un système de gestion des installations ;
- Mesure 7 : Installation de films solaires sur les vitres (uniquement en présence d'un système d'air conditionné) ;
- Mesure 8 : Réalisation d'études de cogénération + évaluation des coûts d'investissement ;
- Mesure 9 : Étude des possibilités d'installation de panneaux solaires photovoltaïques (nombre de m<sup>2</sup> + coûts) ;
- Mesure 10 : Remplacement des châssis/vitres ;
- Mesure 11 : Installation d'un échangeur thermique permettant de récupérer la chaleur de ventilation ;
- Mesure 12 : Projets liés à l'économie d'eau.

L'approche consiste à développer un contrat cadre pour chaque mesure avec un bureau ou entreprise spécialisé(e) dans l'application de la mesure concernée. Le travail de Fedesco consista à rédiger les cahiers des charges fixant les modalités de chaque partenariat et à appliquer les procédures de marché public adéquat pour déterminer le choix de chaque bureau ou entreprise spécialisé(e). En 2008, Fedesco a signé les contrats cadres suivants :

1. Contrat cadre relatif à l'installation de films solaires : contrat signé avec l'entreprise Luxafoil pour une durée de 2 ans ;
2. Contrat cadre relatif aux projets de cogénération : contrat signé avec le bureau d'études Ingenium pour une durée de 3 ans ;
3. Contrat cadre relatif aux projets de relighting/relamping : contrat signé avec le bureau d'études Light to Light pour une durée de 2 ans.

Le premier contrat concerne l'installation des films choisis sur base d'un appel d'offre dans les bâtiments équipés d'air conditionné. Les 2 autres contrats sont des marchés de services et se développent en 4 phases et concernent des services :

1. la première phase étant l'étude de faisabilité économique de la mesure dans le(s) bâtiment(s) visé(s),
2. la deuxième phase est relative à la rédaction des spécifications techniques pour la réalisation des travaux,
3. la troisième concerne l'application d'une procédure de marché public en vue d'identifier l'entrepreneur qui réalisera les travaux
4. et la quatrième relève du suivi de chantier jusqu'à réception provisoire des travaux.

Début 2009, un contrat cadre relatif aux mesures concernant l'HVAC a été signé avec le bureau d'études Technum-Tractebel pour une période de 6 mois renouvelable.

D'autres contrats cadres sont actuellement à l'étude au sein de Fedesco et permettront entre autre d'identifier les partenaires pour les projets d'isolation (études et suivi de la réalisation), d'aide juridique et de multiplier le nombre de partenaires par mesure afin d'accélérer la manœuvre et d'atteindre les objectifs d'investissement.

### **Développement des Contrats de Performance Energétique**

Concernant les contrats de performance énergétique, Fedesco a, en 2008, rencontré l'ensemble des acteurs susceptibles de répondre à cette demande de nouveaux services énergétiques. L'objectif de ces concertations était de valider le contenu des contrats développés en interne par Fedesco en les confrontant aux contrats proposés par le secteur privé. Pour rappel, Fedesco développe ce type de mesure sur la base du contrat de transfert de connaissances de l'Agence Berlinoise de l'Energie. Fedesco a également confié mi 2008 l'analyse juridique des documents d'appel d'offre à un bureau d'avocat afin de :

- Relire et corriger le contrat de performance énergétique en visant la conformité avec la loi sur les marchés publics;
- Choisir et argumenter la procédure à appliquer, conformément à la loi sur les marchés publics, et préparer les documents adéquats;
- Choisir et argumenter le type de marché, conformément à la loi sur les marchés publics.

Fedesco prévoit de lancer le premier projet pilote de contrat de performance énergétique dans le courant de l'année 2009.

### **3.1.3 Développement de la communication**

Un "Plan de Communication 2008" fut développé et implémenté.

Les programmes concrets en 2008 furent :

- Le développement et la mise à jour régulière d'un site web [www.fedesco.be](http://www.fedesco.be)
  - La participation (en tant qu'orateur et avec un stand) à Energy Forum 2008 à Bruxelles et (en tant qu'orateur) à ESCO Europepe 2008 à Bruxelles également
  - La 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 eEurope 2008
  - Une conférence de presse et plusieurs communiqués de presse.
- Fedesco a également participé activement à deux ateliers du Printemps de l'Environnement initiés par le Ministre du Climat

### **3.1.4 Création de l'association des ESCO Belges**

En Belgique, Fedesco a un rôle pionnier dans le domaine des services énergétiques dans les bâtiments publics.

En 2008, Fedesco fut à l'origine du regroupement de différentes ESCO (Energy Service Companies), tiers investisseurs et autres acteurs de l'efficacité énergétique et du marché des contrats de performance énergétique en Belgique pour la création d'une « association d'ESCO belges ». Cette association, toujours en constitution, aura pour mission de :

1. *Développer des points de vue communs entre les acteurs de l'industrie belge Energy Services Company (ESCO), à présenter aux dirigeants belges, tant au niveau fédéral que régional et communautaire.*
2. *Stimuler la transposition et l'implémentation de la directive européenne sur les services et des plans d'action nationaux (et régionaux) relatifs à l'efficacité énergétique (PNAEE).*
3. *Stimuler et diffuser les informations concernant l'Energy Performance Contracting (EPC) et le financement tiers investisseur en Belgique.*
4. *Simplifier l'implémentation du protocole de mesure et de vérification international reconnu « International Performance Measurement and Verification Protocol » (IPMVP) en Belgique.*

Les activités telles que définies dans les statuts sont entre autres :

1. Collecte et diffusion d'informations / de données relatives aux projets EPC en Belgique.
2. Diffusion d'informations relatives aux tendances et bonnes pratiques dans l'industrie ESCO via des manuels, études de cas et rapports.
3. Élaboration de normes industrielles et de contrats types pour l'EPC et promotion via un programme d'accréditation.
4. Organisation de groupes de travail et de conférences, ou participation à ces derniers, spécialement conçus pour les utilisateurs finaux, les dirigeants et les participants venant de l'industrie ESCO.

Fedesco soutient pleinement la création de l'association d'ESCO belges et s'engage comme cofondateur de participer activement à la création et au démarrage de l'association.

### 3.1.5 Le service de transfert de connaissances

En 2008, Fedesco a développé un nouveau service: le transfert de connaissances et de son expérience auprès d'autres pouvoirs publics tels que les Régions, les communes, ...

Pour rappel, Fedesco joue un rôle d'« *intégrateur* » pour ses clients et fournit des *solutions clés en mains ainsi que des contrats*, pour lesquels la plus grande partie des prestations et des travaux est confiée au secteur privé.

L'expertise de Fedesco va de l'*analyse des besoins*, l'*identification des bâtiments potentiels* et le benchmarking de ces derniers jusqu'au *suivi complet des phases techniques du projet* : l'exécution d'audits ou de Quick-Scans, l'exécution des études nécessaires, la rédaction de cahiers des charges techniques, les procédures d'adjudication publique, le suivi des chantiers, etc. Ceci permet aux clients de se concentrer pleinement sur leur « core business ». Fedesco gère, en effet, les économies réalisées ainsi que les remboursements financiers.

D'autres autorités et instances publiques (villes et communes, CPAS, provinces, régions, communautés, etc.) peuvent également s'adresser à Fedesco en passant par le service « Transfert de connaissances » pour tout *conseil, transfert de connaissances et accompagnement de projets similaires dans leurs bâtiments publics*. Fedesco travaille en ce moment à l'élaboration d'un « Centre de connaissances fédéral pour les services énergétiques et le financement de tiers investisseurs ».

Le service *transfert de connaissances* est basé sur un trajet standard, pouvant être adapté en fonction des besoins spécifiques de la région, de la province ou de la commune ou de toute autre instance publique. Chaque organisation a ses propres besoins, et bien qu'il existe de nombreux parallèles entre les types de bâtiments et les projets, l'approche est souvent différente. Une commune optera, par exemple, pour la mise en place d'une entreprise communale autonome alors qu'une autre souhaitera travailler au sein de ses services techniques existants.

Chaque instance publique possède également ses propres priorités et les moyens financiers diffèrent fréquemment.

Ce service de transfert de connaissances s'adresse tout particulièrement aux autorités possédant un parc de bâtiments comportant au moins 20 bâtiments. Après analyse des besoins du client, Fedesco rentre une proposition s'appuyant sur les besoins et souhaits spécifiques du client. L'objectif est que le client s'implique activement et puisse, le cas échéant, faire appel à la valeur ajoutée spécifique proposée par Fedesco. Souvent, on commencera par l'élaboration d'un business plan et d'un plan d'investissement financier pluriannuel. Les éventuels obstacles organisationnels et pratiques seront également analysés.

Chaque trajet comporte un certain nombre de formations relatives aux thèmes spécifiques. En cas d'assistance ultérieure, les consultants Fedesco insisteront sur le support pragmatique et le conseil stratégique et opérationnel. Fedesco sert d'intermédiaire entre les clients et les bureaux d'études les plus réputés, les tiers investisseurs et le privé ESCO. Les clients de ce service pourront également disposer de nombreux cahiers des charges types ainsi que de contrats standards, conformes à la Loi sur les Marchés Publics.

### **3.1.6 Rôle de Fedesco dans la gestion des droits d'émission de CO2**

Fedesco a reçu une autre mission du Gouvernement Fédéral dans le courant 2008. En effet, Fedesco doit jouer le rôle d'intermédiaire dans la gestion des droits d'émission de CO2. Fedesco a récolté un avis juridique (positif) en ce qui concerne les risques liés à ces tâches complémentaires et n'y voit pas d'objections notables. Après analyse des procédures concrètes, des contrats back-to-back furent conclus entre Fedesco et KfW (Institution financière allemande spécialisée dans les droits d'émission) d'une part et Fedesco, le SPF Santé Publique et la CREG d'autre part. Les coûts de Fedesco liés à cette tâche sont facturés à 6.000 €/an.

### **3.1.7 Etudes anticipatives**

Dès la fin du premier semestre 2008, une mission a été confiée au bureau d'études Altran pour la réalisation des études techniques pour l'isolation de bâtiments dont l'audit avait révélé une carence en isolation. Il s'agit des bâtiments suivants :

1. La prison centrale de Louvain
2. La prison d'Anvers
3. La prison de Merksplas
4. Le centre des finances de Lier
5. Le centre des finances de Boom
6. Le centre des finances de Zelzate

Ces études n'étaient pas liées à un contrat en particulier mais ont permis à Fedesco d'anticiper la réalisation des projets par rapport à la signature de contrats avec les SPF concernés. En effet, une étude a déjà abouti à la publication d'un cahier spécial des charges (Prison de Louvain) et la réalisation du projet a démarré début 2009, les autres projets devront aboutir à une réalisation dans le courant de l'année 2009.

## **3.2 Les engagements contractuels de Fedesco en 2008**

En ce qui concerne les projets d'investissements et services, le principe - déjà appliqué en 2007 - des crédits provisionnels a été approuvé par le gouvernement en mai 2008 pour un montant de 12,5 millions. Cette approbation tardive a eu pour conséquence de retarder la répartition des crédits entre les différents départements sur base d'Arrêtés Royaux. Ces derniers ont été publiés au moniteur au mois d'octobre 2008 et n'ont pas permis à Fedesco de proposer et réaliser son programme d'investissement ainsi que de facturer les prestations : 10 nouveaux contrats (dont 1 signé début 2009) ont été signés avec les SPF/SPP. La réalisation de ces contrats est actuellement en cours.

Par ailleurs, Fedesco a signé 4 autres contrats fin 2008 dont 2 relatifs au transfert de connaissances (avec les villes d'Anvers et d'Ostende), 1 contrat relatif à des services énergétiques pour la s.a. de droit public BOZAR et 1 contrat avec Fedasil.

Les contrats signés en 2008 et les montants y relatifs se retrouvent dans la liste suivante :

		Montant des contrats signés en 2007	Montant des contrats signés en 2008
1	binnenlandse zaken	53.143 €	2.500.000 €
2			53.143 €
3	chancellerie		45.000 €
4	Economie	47.335 €	183.210 €
5	finances	130.390 €	3.127.373 €
6	justice		500.000 €
7			918.245 €
8	mobilité	5.808 €	94.992 €
9	BOZAR		49.344 €
10	politique scientifique	94.670 €	500.000 €
11	Antwerpen (transfert de connaissance		50.000 €
12	Oostende (transfert de connaissances)		15.000 €
13	Fedasil		5.808 €
			<b>8.042.115 €</b>

### 3.3 Projets réalisés en 2008

Au niveau de la réalisation de projets, l'année 2008 est caractérisée d'une part par la finalisation des projets prévus dans les contrats conclus en 2007 et d'autre part, par la réalisation de certains services énergétiques contractés dans le courant de l'année 2008. Le présent chapitre détaille les réalisations des différents projets.

Pendant le premier semestre 2008, Fedesco a poursuivi la réalisation des contrats signés en 2007. En effet, nombre de Quick-Scans devaient être encore réalisés, les « campagnes de sensibilisation aux économies d'énergie sur le lieu de travail » devaient démarrer, les services Energy Care devaient être activés via une plateforme sur le site internet de Fedesco et les systèmes de monitoring et de comptabilité énergétique devaient encore être développés et installés. Ces mesures ont été réalisées par Fedesco en 2008 mis à part le système de monitoring dont le développement (confié via une procédure d'appel d'offre public fin 2007 à la société Siemens) a pris du retard.

### 3.3.1 Projets initiés en 2007 et réalisés en 2008

#### Quick-Scans (audits énergétiques orientés)

En 2008, 16 Quick-Scans - inscrits dans les contrats 2007 - ont été réalisés :

	Teenconsulting	Cenergie
Bâtiments audités	<ol style="list-style-type: none"><li>1. North Gate (SPF Economie)</li><li>2. Adm. de l'Aéronautique (SPF Mobilité et Transport)</li><li>3. Palais de Justice de Charleroi (SPF Justice)</li><li>4. Centre finances de Verviers (SPF Finances)</li><li>5. Centre Administratif Saint Jean (SPF Finances)</li><li>6. Archive de l'Etat à Liège (SPF Politique Scientifique)</li><li>7. Parc du Cinquantenaire (SPF Politique Scientifique)</li><li>8. Sécurité civile de Ghlin (SPF Intérieur)</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Helihaven (Police Fédérale)</li><li>2. Couronne Quartier S (Police Fédérale)</li><li>3. Centre Administratif de Bruges (Police Fédérale)</li><li>4. Gerechtshof Brugge (SPF Justice)</li><li>5. Palais de Justice de Bruxelles (SPF Justice)</li><li>6. Gevangenissen van Antwerpen (SPF Justice)</li><li>7. Institut des Sciences Naturelles (SPF Politique Scientifique)</li><li>8. Gesloten onthaalcentrum Merksplas (SPF Intérieur)</li></ol>

A cette liste s'ajoute le Quick-Scan réalisé pour Fedasil (1 bâtiment, l'administration centrale de Fedasil) sur base d'un contrat conclu dans le courant de l'année 2008.

Pour des raisons d'accessibilité, le Quick-Scan de la prison de Saint-Gilles a seulement été exécuté début 2009.

#### Monitoring, comptabilité et vérification énergétiques

Sur la base de l'appel d'offre lancé fin 2007, la société Siemens a été reprise pour le développement d'un outil sur mesure de Monitoring et de Comptabilité énergétique ainsi que pour l'installation des premiers systèmes de monitoring dans les 30 bâtiments déjà audités.

Dans le courant 2008, Siemens a pris du retard dans son planning et le projet ne sera finalisé qu'à la fin du premier semestre 2009.

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

En 2008, la campagne de sensibilisation a été lancée dans une vingtaine de bâtiments sur base du travail de préparation réalisé fin 2007. Des séances d'informations et de formations ont été organisées pour les Relais Energie de chaque bâtiment et pour les responsables de la communication interne de chaque SPF concerné.

Fedesco a également fait 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.

Fedesco prévoit en 2009 de faire un bilan relatif à l'impact des campagnes de sensibilisation permettant d'améliorer encore le service.

## **Inventorisation et réduction de coûts financiers**

Pour atteindre des résultats concrets à court terme, Fedesco a entrepris dès 2007 de réaliser une inventorisation ayant pour but :

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

La société MAV a, sur ordre de Fedesco, réalisé les études relatives à cette inventorisation avec les résultats suivants :

- la collecte d'informations détaillées au sujet de 200 bâtiments, y compris les données de consommations. Ces données sont essentielles pour les auditeurs énergétiques et les spécialistes de chacune des mesures transversales afin de déterminer avec précision les sources d'économie d'énergie et les temps de retour sur investissement.
- L'analyse des contrats de fourniture de gaz et d'électricité qui permettra en 2009 de proposer à la Régie des Bâtiments de revoir les cahiers des charges utilisés pour la fourniture de gaz et de revoir les cahiers des charges utilisés pour la fourniture de gaz et d'électricité dans les bâtiments fédéraux.

## **Projets d'installation de panneaux solaires photovoltaïques**

Les 2 projets relatifs à l'installation de panneaux solaires ont connu en 2008 quelques obstacles. Pour rappel, Fedesco a reçu en 2007 les missions supplémentaires suivantes :

1. Aider la Régie des Bâtiments à organiser la concession de toitures de bâtiments publics pour l'installation, l'exploitation et le financement par des investisseurs privés de panneaux solaires photovoltaïques
2. L'installation et exploitation par Fedesco de 3.200 m<sup>2</sup> de panneaux solaires photovoltaïques.

Concernant le premier projet, Fedesco a présenté une proposition d'attribution à la Régie des Bâtiments fin du premier semestre 2008. Ce dossier est depuis mai 2008 en phase d'analyse au sein de la Régie des Bâtiments.

Le deuxième projet a été confronté à l'abandon des premiers bâtiments sélectionnés suite à l'instabilité qu'occasionnerait la surcharge des panneaux sur le toit. D'autres bâtiments ont été sélectionnés fin 2008 pour une installation prévue en 2009.

## **Etudes techniques pour l'installation de cogénération (WKK)**

### Palais de Justice de Bruxelles

La Régie des Bâtiments a, en 2008, pris en charge la rédaction du cahier spécial des charges pour l'installation d'une cogénération dans le Palais de Justice de Bruxelles, suite à l'étude de faisabilité réalisée en 2007 démontrant une grande rentabilité. Cette participation de la Régie des Bâtiments est le signe d'une évolution de la collaboration avec Fedesco. Ce projet doit aboutir à la réalisation du projet dans le courant de l'année 2009.

## **3.3.2 Projets réalisés en 2008 liés aux contrats conclus en 2008**

### **Cadastres Energétiques**

En 2008, tous les bâtiments occupés par le SPF Intérieur (une cinquantaine) ont été visités par des auditeurs énergétiques de la société USG Innotiv afin d'identifier les mesures d'économie d'énergie transversale applicable dans chacun des bâtiments. Le résultat montre qu'un potentiel d'investissement de +/- 10 millions d'€ serait nécessaire pour atteindre une diminution des consommations de l'ordre de 20%. Actuellement, les spécialistes liés à chaque mesure transversale revisitent les bâtiments afin d'établir les scénarios d'investissement les plus intéressants. Certaines mesures pourront être réalisées dans le courant de l'année 2009, les autres le seront dans le courant des années suivantes.

## Travaux

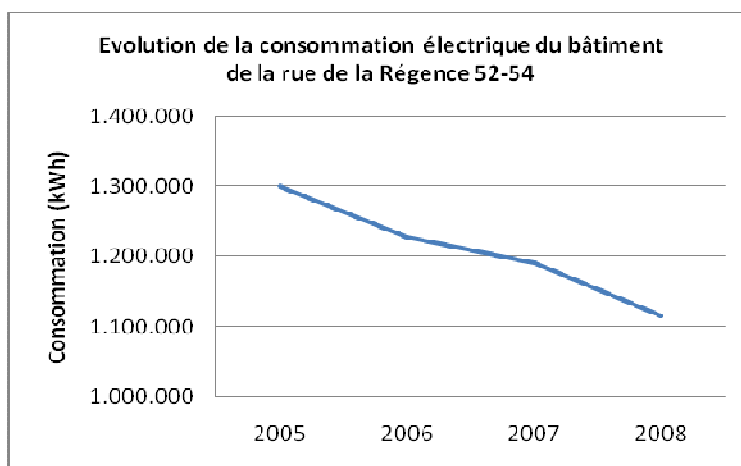
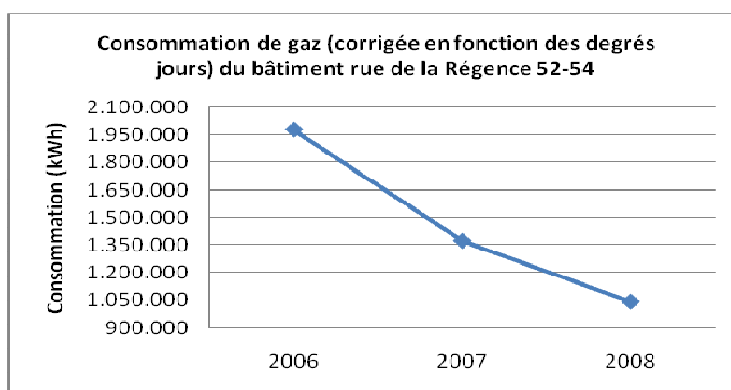
Aucune réalisation de travaux d'économie d'énergie n'a pu être réalisée dans le courant de l'année 2008 pour les raisons suivantes :

- Les contrats proposés en 2007 prévoyant des travaux d'économie d'énergie n'ont été signés qu'en fin d'année 2008
- Les contrats proposés en 2008 n'ont été signés qu'en fin d'année 2008

### **3.3.3 Analyse des premiers résultats d'économie du bâtiment de la rue de la Régence 52-54 occupé par le SPF Finances**

Les investissements réalisés rue de la Régence dans le courant des années 2006 et 2007 ont pu porter leurs fruits en 2008. L'analyse de l'évolution de la consommation du bâtiment montre que des économies de 43.800 € en 2007 et de 69.700 € en 2008 ont été réalisées pour un investissement s'élevant à 123.000 €. Le temps de retour est donc de moins de 2 ans.

Les deux graphiques ci-dessous reprennent l'évolution des consommations de gaz et d'électricité du bâtiment (après corrections climatiques).



## 4 Défis les plus importants pour Fedesco en 2009

Le défi le plus important pour 2009 et les années à venir est l'approbation par le gouvernement fédéral du contrat de gestion qui est en cours de développement. Sa mise en œuvre permettra une plus grande souplesse dans le choix des investissements et visera l'application stricto sensu du mécanisme de tiers investisseur basé sur les économies d'énergie réellement obtenues.

En effet, le seul obstacle encore présent à l'application du plan quinquennal d'investissement est lié à l'impossibilité pour les SPF SPP d'utiliser directement les crédits destinés au paiement des factures énergétiques pour le remboursement des investissements de Fedesco. Cet obstacle peut être levé à travers un contrat de gestion entre Fedesco et l'Etat Fédéral qui évite de devoir créer des lignes budgétaires au sein de chaque département fédéral spécifiquement dédiés au remboursement d'investissements économiseurs d'énergie. Fin 2008, Fedesco a commencé les démarches en vue de la rédaction d'un contrat de gestion et un groupe de travail s'est mis en place pour intégrer l'ensemble des tenants et aboutissants d'un tel contrat dont le principe est de fixer une procédure de remboursement « centralisée » garantie sur base du mécanisme du tiers investisseur, garantissant à Fedesco le recouvrement de ses engagements et garantissant à l'état fédéral que les investissements ne nécessiteront pas de nouveaux budgets importants de la part de l'Etat fédéral. L'Etat remboursera directement Fedesco au cours de l'année X+1 à hauteur des économies réelles obtenues durant l'année X. La nécessité de prévoir un contrat de gestion a été fixée par la loi portant des dispositions diverses du 22/12/2008.

En résumé, les défis les plus importants pour Fedesco en 2009 sont :

- Donner un sens concret à la Loi du 22/12/2008 par la rédaction d'un contrat de gestion et la concrétisation du programme d'investissement pluriannuel ;
- Engagement d'un nombre déterminé de collaborateurs compétents et motivés;
- Réduire considérablement la durée de réalisation des projets;
- Implémenter un certain nombre de mesures transversales (= réaliser un chiffre d'affaires 2009);
- 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;
- Intensifier la communication avec les SPF et SPP;
- Développer un centre de connaissances (initiative reprise dans les conclusions du Printemps de l'Environnement)
- Implémenter le monitoring et la comptabilité énergétique;
- Implémenter le service Energy Care;
- Signer de nouveaux contrats et encaisser les factures.

## 5 Comptes de résultat 2008

### 5.1 Comptes de résultat

	2008	2007	2006	2005
<b>Revenus et frais de la société</b>				
Marge Brute	-118.334	-49.848	-142.154	-80.483
Chiffres d'Affaires				
Marchandises commerciales, matières premières et services et marchandises diverses				
Salaires, charges sociales et pensions	284.788	262.561	259.400	87.801
Amortissements et dépréciations sur les coûts de création et sur les actifs fixes matériels et immatériels	5.931	6.885	4.276	1.913
Réduction de valeur sur stock, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations + / reprises -)	6.640	0	0	0
Autres frais de la société	1.172	1.886	2.337	316
<b>Gains (pertes) de la société</b>	<b>-416.865</b>	<b>-321.216</b>	<b>-408.167</b>	<b>-170.513</b>
<b>Revenus financiers</b>	<b>127.880</b>	<b>65.441</b>	<b>16.419</b>	<b>1.640</b>
<b>Frais financiers</b>	<b>10.924</b>	<b>61</b>	<b>167</b>	<b>26</b>
<b>Gains (Pertes) de l'exercice normal des activités de la société avant impôts</b>	<b>-299.909</b>	<b>-255.836</b>	<b>-391.915</b>	<b>-168.899</b>
<b>Revenus exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>3.398</b>	<b>1.702</b>	<b>379</b>
<b>Frais exceptionnels</b>	<b>18</b>	<b>1</b>	<b>696</b>	<b>2</b>
<b>Gains (Pertes) de l'exercice avant impôts</b>	<b>-299.927</b>	<b>-252.439</b>	<b>-390.910</b>	<b>-168.522</b>
<b>Impôts sur le résultat</b>	<b>539</b>	<b>538</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gains (Pertes) de l'exercice</b>	<b>-300.466</b>	<b>-251.901</b>	<b>-390.910</b>	<b>-168.522</b>
<b>Gains (Pertes) à attribuer à l'exercice</b>	<b>-300.466</b>	<b>-251.901</b>	<b>-390.910</b>	<b>-168.522</b>

### 5.2 Bilan (après attribution du résultat)

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
<b>ACTIFS</b>				
<b>Actifs fixes</b>	<b>5.908</b>	<b>11.839</b>	<b>10.898</b>	<b>7.276</b>
<b>Actifs fixes matériels</b>	<b>5.908</b>	<b>11.839</b>	<b>10.898</b>	<b>7.276</b>
Installations, Machines et équipements	5.343	11.193	10.172	7.276
Mobilier et matériel roulant	565	645	726	0
<b>Actifs courants</b>	<b>6.597.094</b>	<b>3.664.911</b>	<b>472.128</b>	<b>851.477</b>
<b>Créances à un an tout au plus</b>	<b>2.821.694</b>	<b>617.057</b>	<b>31.508</b>	<b>5.365</b>
<b>Placements</b>	<b>2.609.816</b>	<b>2.950.251</b>	<b>425.000</b>	
<b>Fonds liquides</b>	<b>142.954</b>	<b>58.372</b>	<b>13.652</b>	<b>846.070</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>1.041.350</b>	<b>39.229</b>	<b>1.967</b>	<b>42</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>6.621.722</b>	<b>3.676.751</b>	<b>483.026</b>	<b>858.753</b>

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
<b>PASSIFS</b>				
<b>Fonds propres</b>	<b>2.869.481</b>	<b>3.188.667</b>	<b>440.569</b>	<b>831.478</b>
<b>Capital</b>	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
Capital placé	6.500.000	6.500.000	1.500.000	1.500.000
Capital non réclamé	-2.500.000	-2.500.000	-500.000	-500.000
<b>Gains (pertes) reporté(e)s</b>	<b>-1.111.799</b>	<b>-811.332</b>	<b>-559.431</b>	<b>-168.522</b>
<b>Dettes</b>	<b>3.733.521</b>	<b>488.084</b>	<b>42.457</b>	<b>27.275</b>
<b>Dettes à un an tout au plus</b>	<b>3.730.346</b>	<b>488.084</b>	<b>42.457</b>	<b>27.275</b>
Dettes commerciales	908.375	60.882	21.174	16.961
Acomptes reçus sur commandes	2.387.020	338.418	0	0
Dettes sur impôts, appointements et charges sociales	434.951	88.783	21.283	10.314
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>3.175</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>	<b>6.621.722</b>	<b>3.676.751</b>	<b>483.026</b>	<b>858.753</b>

## **6 Commentaires généraux aux comptes annuels**

### **6.1 Destination du résultat**

L'exercice 2008 s'est clôturé avec une perte de € 300.466.

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 € 811.333, la perte à reporter à la fin de l'exercice 2008, se monte à € 1.111.799.

### **6.2 Commentaires sur les résultats**

L'année 2008 s'est entre autre caractérisée par la signature de contrats cadres avec des bureaux d'études pour certaines mesures d'économie d'énergie permettant d'accélérer et de systématiser la réalisation des différentes phases d'études. Ce travail a pour but d'anticiper la charge de travail grandissante de Fedesco au regard du plan quinquennal d'investissement. Les frais y liés ne sont pas visibles dans les comptes de résultat 2008 car ils ont été reportés à l'exercice 2009. Il en va de même pour le développement du service de transfert de connaissances, des contrats de performance énergétique et des études liées à l'isolation de 6 bâtiments.

La plupart de ces projets sont en 2009 opérationnels ou en voie de l'être. En effet et à titre d'exemple, 2 contrats de transfert de connaissances ont été signés fin 2008 et un projet d'isolation a démarré en 2009.

Le chiffre d'affaire de la société est relativement faible en 2008 et ne permet pas de couvrir l'ensemble des frais de fonctionnement et d'engagement. Mais il est important à ce sujet de garder à l'esprit la longueur du processus de développement des projets d'économie d'énergie liés aux phases suivantes :

- La mise à disposition des crédits disponibles à l'engagement contractuel des clients de Fedesco ;
- L'obtention des données permettant de réaliser les projets ;
- Les phases d'études pour chaque projet, de l'audit à la rédaction des cahiers spéciaux des charges ;
- L'application de la loi sur les marchés publics pour chaque phase de projets (études et réalisation).

La plupart des projets sont actuellement en phase d'études et devraient aboutir à la phase de réalisation permettant de dégager un chiffre d'affaire plus important dès 2009. D'ailleurs, plus de 2 millions d'€ de chiffre d'affaire basés sur des avances reçues de nos clients ont été reportés à 2009.

### **6.3 Commentaires sur le bilan**

Le total du bilan passe de 3,7 millions à 6,6 millions, soit une augmentation d'environ 3 millions d'€. Cette augmentation est due quasi entièrement, du côté passif, à cause des paiements perçus anticipativement sur des commandes et du côté actif par la croissance des avancements sur au moins une année. Les deux sont liés au programme de travail qui eut une énorme poussée de croissance à la fin 2008 et qui devra s'exprimer dans les comptes de résultat de 2009 et des années suivantes.

### **6.4 Nouveaux éléments depuis la clôture de l'exercice**

Début 2009, un contrat cadre relatif aux mesures concernant l'HVAC a été signé avec le bureau d'études Technum-Tractebel pour une période de 6 mois renouvelable.

D'autres contrats cadres sont actuellement à l'étude au sein de Fedesco et permettront entre autre d'identifier les partenaires pour les projets d'isolation (études et suivi de la réalisation), d'aide juridique et de multiplier le nombre de partenaires par mesure afin d'accélérer la manœuvre et d'atteindre les objectifs d'investissement.

Début 2009, le SPF Emploi a également signé un contrat.

L'organisation de Fedesco s'est également renforcée début 2009 par l'engagement d'un « Information Management Assistant » (Karlien D'Haese) qui a la tâche de préparer les différentes fiches techniques pour chaque bâtiment afin de faciliter la tâche du project manager, des auditeurs et des spécialistes pour chacune des mesures transversales.

## **6.5 Indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société**

La crise économique actuelle peut avoir un effet sur les crédits mis à disposition des différents services publics fédéraux (les clients de Fedesco) pour l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Néanmoins, le Conseil d'Administration estime que la crise économique ne peut avoir qu'un impact limité sur le développement de la société puisque les investissements réalisés par Fedesco permettront de libérer des crédits de fonctionnement pour les services publics fédéraux et in fine pour l'assainissement des finances publiques fédérales. Entre autre, le gouvernement a prévu dans son plan de relance économique l'augmentation de la position de dette de Fedesco à hauteur de 100 millions d'€, en particulier pour améliorer le développement durable et les projets permettant de réaliser des économies d'énergie.

## **7 Activités sur le plan de la recherche et du développement**

Pas d'application.

## **8 L'existence de filiales**

Pas d'application.

## **9 Renseignements sur les actions propres, parts bénéficiaires et certificats**

Pas d'application.

## **10 Renseignements en ce qui concerne les conflits importants**

Pas d'application.

## **11 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.

## **12 Risques particuliers & insécurité**

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

## **13 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 2009, 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](http://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