



F e d e s c o

facilite l'efficacité énergétique

Rapport Annuel 2006

Table des matières

1	RESUME	4
2	FEDESCO AUJOURD'HUI	5
2.1	FICHE DE LA SOCIETE	5
2.2	L'ORGANISATION	5
3	EVOLUTIONS DANS LA POLITIQUE FEDERALE ET EUROPEENNE EN CE QUI CONCERNE LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET L'EFFICACITE ENERGETIQUE DANS DES BATIMENTS	6
4	HISTORIQUE ET ANALYSE DU FONCTIONNEMENT EN 2006	6
5	PROJETS REALISEES EN 2006	7
6	PROJETS INITIÉS EN 2006 ET RÉALISÉS EN 2007	8
7	PROJET EN COURS, INITIALISES EN 2007	9
8	DEFIS IMPORTANTS POUR FEDESCO	10
9	COMPTES DE RESULTAT 2006	14
9.1	COMPTES DE RESULTAT	14
9.2	BILAN (APRES ATTRIBUTION DU RESULTAT).....	14
10	AUTRES COMMENTAIRES GENERAUX AUX COMPTES ANNUELS	15
10.1	DESTINATION DU RESULTAT.....	15
10.2	COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS	15
10.3	COMMENTAIRES SUR LE BILAN	15
10.4	NOUVEAUX ELEMENTS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE.....	15
10.5	PROJETS REALISES ET INITIES DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	16
11	ACTIVITES SUR LE PLAN DE LA RECHERCHE ET DU DEVELOPPEMENT	17
12	L'EXISTENCE DE FILIALES	17
13	RENSEIGNEMENTS SUR LES ACTIONS PROPRES, PARTS BENEFICIAIRES ET CERTIFICATS	17
14	RENSEIGNEMENTS EN CE QUI CONCERNE LES CONFLITS IMPORTANTS	17
15	LES RISQUES FINANCIERS ET L'UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS	17
16	RISQUES ET INCERTITUDES PARTICULIERS	17

1 Résumé

Fedesco, un modèle innovant en tant qu'ESCO publique et Tiers Investisseur pour les bâtiments publics fédéraux

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

Fedesco étudie, réalise et préfinance des projets d'économies d'énergie dans des bâtiments publics fédéraux, occupés par les services publics fédéraux et les services publics fédéraux de programmation, et qui sont gérés par la Régie des Bâtiments.

Le caractère unique du business model de Fedesco est l'intégration de services énergétiques de pointe avec des services financiers innovateurs.

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

2006, une année de démarrage pendant laquelle un certain nombre d'obstacles virent le jour

L'année 2006 était la première année calendrier complète de fonctionnement de Fedesco. C'était surtout l'année pendant laquelle nous sommes arrivés à la constatation que jusqu'à aujourd'hui il y a de grands obstacles à appliquer le financement tiers investisseur pour les économies d'énergie dans les bâtiments publics fédéraux.

Ceux-ci sont dus à un certain nombre de limites structurelles en ce qui concerne le cadre et le contexte dans lesquels Fedesco doit travailler :

1. Problèmes à appliquer le système du tiers investisseur par l'incompatibilité qui existe entre ce mécanisme intrinsèquement « pluriannuel » et la logique budgétaire « annuelle ».
2. Un processus de vente interne long et complexe
3. Manque de clarté, entre la Régie des Bâtiments et les SPF/SPP quant à qui finance les travaux d'économies d'énergie (avec ou sans l'intervention de Fedesco)
4. Le changement de propriétaire de certains bâtiments, pendant la phase de négociation

Plus en avant dans ce rapport annuel, Fedesco formule un certain nombre de solutions possibles.

Plus importante que les solutions individuelles, est la constatation que l'unique manière de réaliser des objectifs ambitieux à un terme relativement court de 5 à 7 ans, est un changement fondamental de la manière de travailler. Cela exige une approche intégrée qui s'ingère aussi bien au niveau des SPF et des SPP que de la Régie des Bâtiments et Fedesco elles-mêmes.

Quelques chiffres qui illustrent le démarrage lent

Au premier trimestre, 24 bâtiments ont été sélectionnés, en collaboration avec la Régie des Bâtiments. Après avoir éliminé quelques bâtiments de cette liste, 9 audits ont été réalisés dans des bâtiments du SPF Finances, du SPF Justice, du SPP Santé Publique et du SPP Politique Scientifique. Un certain nombre de mesures ont été identifiées par ces audits qui ont donné lieu à des propositions aux SPF et aux SPP. En parallèle, des études ont été initiées ou réalisées pour de la cogénération dans les bâtiments du Sénat, de la Chambre et du Mont des Arts (SPP Politique Scientifique).

Des conventions cadre pour financement tiers investisseur ont été conclues avec le SPF Finances, le SPF Justice et le SPF Santé Publique.

Les premiers contrats ont été conclus fin 2006 – néanmoins via un financement direct sur base de crédits d'investissements pour 2006 – pour des services et travaux d'investissements dans 4 bâtiments du SPF Justice et du SPF Finances, pour un total de 345.000 € (management fee de Fedesco inclus). En 2006, aucun chiffre d'affaire n'a encore vraiment été réalisé.

Résultats financiers de l'entreprise : une augmentation de capital s'impose, à moyen terme.

Le capital de € 1.500.000, dont € 1.000.000 était versé, a été utilisé par la suite pour financer le fonctionnement de Fedesco et pour préfinancer un certain nombre d'audits. Les frais opérationnels s'élevaient à environ € 120.000 par trimestre, dont 55 % pour les frais de personnel.

La perte pour 2006 s'élève à € 390.909, ce qui porte la perte totale à € 559.431.

Vu la longue période de démarrage, un renforcement de la structure financière de la société est souhaitable à moyen terme, soit via une augmentation de capital de la société, soit via une augmentation des moyens de fonctionnement. Nous nous référons pour cela aux nouveaux éléments depuis la clôture de l'exercice, plus en avant dans ce rapport.

Un nouveau Directeur Général

Depuis le 1er décembre 2006 il y a un nouveau Directeur Général en fonction (Lieven Vanstraelen), en remplacement du premier Directeur Général (Rudi Vanderbeeken) qui a quitté la société en août 2006. Après une courte période de rodage, le nouveau Directeur Général a fait une première analyse de la situation et une proposition d'objectifs pour le 1^{er} trimestre de 2007.

Au centre de ceci, il y eu :

- o La réalisation d'un Business Plan adapté
- o la définition d'un certain nombre d'options de gestion à court et moyen terme
- o la standardisation et l'implémentation d'un certain nombre de processus opérationnels et d'outils
- o le formatage d'un certain nombre de contrats existants de fournisseurs (e.a. pour le soutien informatique, la comptabilité, ...)
- o l'implémentation d'un budget trimestriel et annuel
- o la rédaction d'objectifs du personnel
- o la formalisation accrue du reporting au Conseil d'Administration

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 (depuis la fusion entre la SFI et la SFP)
Capital social : € 1.500.000 € (entre temps versé entièrement)
Montant maximum à emprunter ou à émettre sous forme d'emprunt d'obligation avec garantie de d'Etat : € 5.000.000
Actions : 1.500 (sans valeur nominale)
Nombre de membres du personnel : 3
Siège social et adresse : Avenue de Tervuren 168/8, 1150 Bruxelles
Site Web: www.fedesco.be

2.2 L'organisation

L'organisation actuelle compte 3 personnes : le Directeur Général (Lieven Vanstraelen), le Directeur Technique (Christophe Madam) et une Assistante Administrative (Carine Vivier, qui a remplacé Salima El Mokadmi). Ceci est possible grâce à la sous-traitance d'un grand nombre de tâches; Fedesco joue ainsi intégralement le rôle de coordinateur et de facilitateur.

3 Evolutions dans la politique fédérale et européenne en ce qui concerne le Développement Durable et l'Efficacité Energétique dans des Bâtiments

Le 1^{er} janvier 2006, la directive européenne 2002/91/EG du 4 janvier 2003 concernant les prestations énergétiques de bâtiments ou l'Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) devait être traduite dans une législation belge.

(http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/energiesparen/epb/doc/epb_richtlijn.pdf).

En rapport avec cela, le Gouvernement Flamand avait publié un décret de prestation énergétique le 7 mai 2004

(http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/energiesparen/epb/doc/epb_decreet040730.pdf) et une décision gouvernementale le 11 mars 2005

(http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/energiesparen/epb/doc/epb_besluit.pdf).

Le 2 décembre 2005, une modification a été apportée à ce décret concernant les certificats de prestations énergétiques (http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/energiesparen/epb/doc/epb_besluit.pdf) et de la période transitoire

(<http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/energiesparen/epb/doc/EPBBS08092006.pdf>).

Plus de précisions sur ces textes se trouvent sur le site

<http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/energiesparen/epb/doc/Annexstandpunten.pdf>

L'arrêté définitif concernant les EPB en Flandre est vraiment attendu en 2007.

En Wallonie, la mise en application de la directive européenne ne s'est pas encore faite.

La région Wallonne a déjà pris des mesures quant à l'isolation thermique et la ventilation de bâtiments dans sa région.

(http://energie.wallonie.be/servlet/Repository/Arrêtés_du_Gouverne.PDF?IDR=500). Les textes complets se retrouvent sur le site <http://wallex.wallonie.be/indexMain.html>.

A Bruxelles également, il n'y a à ce jour pas encore de mise en application de la directive européenne et nous sommes actuellement en période de transition. Les ordonnances Bruxelloises annoncées seront quasiment identiques à celles annoncées dans les décrets Flamands sur le site

http://www.profacility.be/webpace/ifma/webzine/images/200610/mortelmans_nl.pdf.

Une autre directive importante est celle du 5 avril 2006 concernant l'efficacité énergétique à la consommation finale et aux services énergétiques

(http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/nl/oj/2006/l_114/l_11420060427nl00640085.pdf), qui doit être reprise par les Etats membres d'ici le 17 mai 2008.

Ceci pourrait amener à la négociation de prétendus certificats blancs, par analogie avec les certificats verts. Plus d'infos sur <http://www.ewc.polimi.it/index.php>.

Un aperçu d'autres lois fédérales et régionales se trouve sur le site

(<http://www.iea.org/Textbase/pams.asp?country=Belgium>).

4 Historique et analyse du fonctionnement en 2006

Fedesco fut créée le 4 mars 2005 et est opérationnelle depuis le 1er septembre 2005. Un Comité de Direction fut créé par le Conseil d'Administration, au sein duquel 3 administrateurs ont accompagné la Direction dans la gestion quotidienne pendant la période de démarrage.

L'année 2006 était clairement une année de démarrage, dont l'acquisition de la première expérience sur le terrain, ce qui permit d'évaluer l'impact des obstacles existants. Le fonctionnement fut par la suite rendu difficile par le départ du premier Directeur Général, ce qui a fait en sorte qu'un vacuum partiel s'est installé pendant quatre mois en ce qui concerne le management général.

Après les formalités de fondation et l'engagement d'un Directeur Général et d'un Directeur Technique, la première moitié de 2006 a été principalement consacrée à :

- la rédaction d'un premier business plan
- la validation du business model
- le développement d'une relation de travail avec la Régie des Bâtiments

- L'identification de bâtiments et projets
- La réalisation d'audits dans une série de 7 bâtiments
- Le développement, la négociation et la signature des premières conventions cadre pour financement tiers investisseur entre Fedesco, la Régie et les SPF/SPP
- La préparation de contrats pour ces bâtiments
- Le développement de relations avec les fournisseurs
- L'élaboration d'un secrétariat administratif.

Le premier Directeur Général a réellement quitté Fedesco le 8 août 2006. Le Conseil d'Administration a lancé (via SELOR) un appel et a fait une sélection pour l'engagement d'un nouveau Directeur Général, qui est entré en service le 1^{er} décembre 2006.

Depuis ce jour, Fedesco s'est focalisée sur :

- La réalisation du premier chiffre d'affaires, en s'appuyant sur les réalisations précédentes
- Tour d'horizon des différents obstacles
- Le développement d'une stratégie pour lever ces obstacles et mener un certain nombre d'actions pour y remédier
- L'actualisation du premier business plan
- La clarification et la standardisation d'un certain nombre de processus
- Le développement de la gestion journalière, y compris le développement d'un certain nombre d'outils et la conclusion d'un certain nombre de contrats avec des fournisseurs
- La mise en place de règles de délégation pour la gestion journalière.

Dans le premier Business Plan il était prévu de faire des projets d'investissements en 2006 pour € 2 millions. Vu les obstacles mentionnés, ce chiffre n'est pas paru réaliste.

5 Projets réalisés en 2006

Au total, des audits préparatoires, des études et des conseils énergétiques ont seulement été réalisés pour € 96.822,39 et aucuns travaux n'ont encore eu lieu. Un total de 9 audits ont été réalisés en 2006 et des conventions cadres ont été conclues pour du financement tiers investisseur avec le SPF Finances, le SPF Justice et le SPF Santé Publique. Fin décembre 2006, les 2 premiers contrats ont été signés pour des travaux d'investissement dans 4 bâtiments.

Audits énergétiques

En 2006, 9 audits ont été réalisés :

	Altran	Beco	Cenergie	Dapesco	3E	Fedesco
Bâtiments audités	Prison Louvain	Cerva	Centre finances de Charleroi	Palais de justice de Tournai	Archives Beveren	Centre Finances (rue de la Régence - Bruxelles) City Atrium
Coût des audits (TVAC)	€ 15.730 (+ 2.420 € de traduction)	€ 17.206,20	€ 22.626	€ 21.787	€ 10.381,80	
Durée d'exécution des audits	4 semaines (+2 pour le rassemblement des données)	12 semaines	12 semaines	9 semaines	6 semaines	4 semaines

Ces audits ont abouti sur des scénarios d'investissement. Le manque de moyens et de volonté de certains SPF et/ou du propriétaire des bâtiments n'ont pas permis de réaliser les travaux dans certains bâtiments. Seuls les travaux à la prison de Louvain et au palais de justice de Tournai ont pu être entamés en 2006 (voir plus bas). D'autres travaux dans ces bâtiments sont prévus en 2007.

Travaux réalisés en 2006

Palais de justice de Tournai

Le plancher du grenier n'était à la base pas isolé, ce qui présentait une source de déperdition considérable.

Dans un souci d'économie d'énergie, Fedesco a proposé d'isoler le plancher du grenier (+/- 1.000 m²). L'économie d'énergie liée à ces travaux d'isolation est estimée à € 5.000 par an.

Prison de Louvain

La consommation initiale¹ de la prison de Louvain est de € 325.000 par an, soit une production de 2.600 tonnes de CO₂ par an.

Une série de mesures ont déjà été appliquées à la prison de Louvain :

- isolation des conduites de chauffage dans les ateliers;
- redressement du cos phi;
- isolation du circuit primaire du chauffage;
- adaptation des circuits d'éclairage des ateliers;
- coupure des boilers électriques non utilisés;
- coupure des convecteurs non utilisés.

Ces mesures ont dans leur ensemble un temps de retour sur investissement de 4 ans, ce qui correspond à une économie de +/- 10%.

6 Projets initiés en 2006 et réalisés en 2007

Etudes de faisabilité pour l'installation de cogénération

Palais de justice de Bruxelles

L'étude réalisée démontre que grâce à une cogénération au gaz, le Palais de Justice de Bruxelles réaliserait une importante économie en énergie primaire et, surtout, en émissions de CO₂. Il recevrait ainsi 1.959 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 gains en certificats verts, viendraient s'ajouter le gain sur la facture électrique et celui 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.

Il faudra cependant investir € 515.431, subside de 20 % déduit. 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 (10 ans) de la cogénération au gaz serait positive et s'élèverait à € 1.341.300.

Cette étude détaillée montre qu'une cogénération au gaz de 1.070 kW_{th} et 845 kW_e, couplée à un stockage de chaleur 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 naturel de 668 kW_{th} et 500 kW_e est une solution très 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 en émissions de CO₂. Pour les 276.615 kg de CO₂ évités chaque année, le

¹ Moyenne sur les années 2003, 2004 et 2005

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. 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% !

Il faudrait cependant consentir à investir € 478.759, sans tenir compte d'un éventuel subside de 20%. La division donne un temps de retour simple de 2,9 années. Un calcul de rentabilité plus poussé montre que la valeur actualisée nette des gains annuels durant la durée de vie économique (10 ans) de la cogénération au gaz naturel est positive et s'élève à € 636.383. Ce qui correspond à un taux de rentabilité interne du projet de 29%/an.

7 Projets en cours, initialisés en 2007

Inventorisation et réduction des coûts financiers

Fedesco s'occupe des quelque 1.800 bâtiments occupés par différents services fédéraux, répartis sur tout le pays, totalisant plus de 8.000.000 m² de surfaces. Ces bâtiments sont consommateurs de diverses sources d'énergie : électricité, gaz, fioul domestique et eau. La dépense totale annuelle est de plus de € 100.000.000.

Afin d'obtenir des résultats concrets en un temps raisonnablement court, Fedesco désire qu'une inventurisation soit réalisée et qui aura pour but de :

1. répertorier ou inventorier les paramètres énergétiques des principaux bâtiments;
2. identifier les contrats, connaître avec précision les consommations et consolider les dépenses.

Sur base de cette inventurisation, des actions de réduction des coûts et des émissions de CO₂ seront entreprises, sous deux axes principaux :

1. réduction des coûts par des leviers tarifaires, via un audit tarifaire : adaptations contractuelles, y compris erreurs de facturation;
2. réduction des coûts et des consommations par des leviers techniques, opérationnels et comportementaux: réglages, sensibilisation et investissements afin de réduire les consommations.

Réalisation de mesures standards, préalables aux investissements

Chaque projet de rénovation énergétique d'un bâtiment doit être précédé par des mesures permettant d'initier la démarche d'utilisation rationnelle de l'énergie. Il s'agit dans un premier temps d'analyser les postes de consommation du bâtiment et d'établir un diagnostic des mesures à réaliser. On parle dans ce cas d'un diagnostic énergétique ou Quick Scan. Cette opération est obligatoire puisqu'elle fournit la liste des investissements économiseurs d'énergie.

En parallèle au Quick Scan, un système de monitoring énergétique associé à une comptabilité énergétique peut également être installé afin de suivre les consommations. Ce système permet de détecter les dérives de consommation au quotidien, donne lieu à des « Quick Wins », et sera utilisé après la rénovation énergétique pour évaluer les économies d'énergie réalisées grâce aux investissements en efficacité énergétique.

Deux autres mesures standards sont un abonnement pour des conseils énergétiques ciblés, communément appelé « Energy Care » et une campagne de sensibilisation pour les occupants.

En 2007, 15 bâtiments sont concernés par les 4 mesures standards et 10 bâtiments supplémentaires par un Quick Scan. Ces projets sont en cours actuellement.

Projet panneaux solaires

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

Lors du conclave budgétaire du 18 mars 2007, le conseil des ministres a décidé d'accorder à Fedesco la mission de faire placer des panneaux solaires sur les bâtiments publics fédéraux.

La Régie des Bâtiments, en collaboration avec Fedesco, a lancé 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 particulières de concession, à conclure pour chaque bâtiment concerné, auront une durée de 20 ans. Cet appel aux candidats concessionnaires est la première phase d'un projet plus large qui vise à mettre progressivement à disposition 1 million de m² de toitures de bâtiments publics en Belgique.

Fedesco, épaulée par la société Altran Europe a contribué à la rédaction du cahier spécial des charges et de ses annexes (contrats cadre et contrat particulier de concession). L'annonce de l'appel à candidature a été réalisée le 14 juin 2007. Deux sessions d'informations pour les candidats on eu lieu le 18 septembre et le 8 août 2007. Les offres devront être introduites au plus tard le 6 septembre 2007. Par la suite, une coordination et un échange d'informations auront lieu avec les grandes sociétés publiques autonomes (groupe SNCB, La Poste, Belgacom) et autres autorités publiques.

Installation de 3.200m² de panneaux solaires par Fedesco

Outre le projet de concession de 30.000 m² de toitures des bâtiments fédéraux pour l'installation de panneaux solaires, Fedesco a reçu la mission de faire installer elle-même 3.200 m² de panneaux solaires. Pour y parvenir, Fedesco a reçu de l'Etat Fédéral un crédit de € 2 millions : le prix coûtant moyen au m² d'un panneau solaire photovoltaïque s'élève en ce moment à € 625 € (hors TVA).

Les différentes tâches de Fedesco sont les suivantes :

- Etudes et installations des modules sur les toits sélectionnés ;
- Gestion complète de l'installation et de l'exploitation pour les années à venir ;
- Gestion de la vente d'électricité produite, des subsides (aides à l'investissement), des certificats verts et des déductions d'impôts pour Fedesco ;
- Une étude préliminaire (Quick Scans Photovoltaïques) a été réalisée avec l'aide des sociétés d'ingénierie 3E et Altran Europe dans une première sélection de 11 bâtiments afin d'évaluer la faisabilité de ce projet.
- Fedesco a initié la rédaction des cahiers des charges techniques.

Contrats de performance énergétique

Les contrats de performance énergétique permettent de transposer auprès des sociétés de maintenance les responsabilités en termes d'économie d'énergie suite à des investissements. Afin de mettre en place ce type de services, Fedesco a fait appel à l'Agence Berlinoise de l'Energie qui applique ce type de contrat depuis une dizaine d'années et a déjà réalisé pour ± €v50 millions d'investissement. L'objectif poursuivi à travers ces contrats étant d'augmenter significativement le nombre de projets réalisés annuellement. En effet, un seul contrat peut couvrir les investissements et la maintenance avec garantie de résultats sur plusieurs bâtiments.

8 Défis importants pour Fedesco

Depuis la fondation, Fedesco est confrontée à un certain nombre de problèmes et d'obstacles assez structurels, qui ont fait en sorte que les objectifs du premier business plan n'ont pas été atteints, que

jusqu'à présent seul un petit nombre de projets a été réalisé et que le développement de Fedesco a subi des retards :

1. Problèmes à appliquer le système du tiers investisseur par la discordance qu'il existe entre ce mécanisme intrinsèquement « pluriannuel » et la logique budgétaire « annuelle ».

La raison à ceci en est la combinaison d'un certain nombre de facteurs.

Les SPF et les SPP ne disposent pas vraiment de budgets pluriannuels. Chaque année, le budget de l'année suivante est établi sur base du Budget général des dépenses, approuvé par le Parlement, et il n'est pas facile de vendre le principe d'investissement avec un remboursement par phase sur 4, 5 et même 10 ans dans le cadre de cette procédure d'approbation annuelle des crédits. Bien que le principe des crédits scindés (sur plusieurs années) soit encore toujours possible, son application a été fortement réduite ces dernières années.

De même, on constate que les administrations sont encore insuffisamment informées et motivées quant à l'utilisation de flexibilité au sein de budgets. Le principe de financement tiers investisseur est d'ailleurs basé sur l'utilisation de budgets pour le paiement de factures énergétiques pour le remboursement d'investissements qui doivent conduire à une diminution de ces dépenses énergétiques. Cela engendre un transfert de moyens entre différents articles budgétaires. Bien qu'en principe de tels déplacements de budgets soient possibles, il apparaît que dans la pratique, ce principe est confronté à des inconvénients pratiques, en particulier pour planifier cela pour plusieurs années.

C'est la raison pour laquelle, il a été opté de renoncer aux budgets tels que ceux qui, en 2006, ont été réservés pour des investissements d'économies d'énergie sur base de crédits non scindés. Dans la circulaire budgétaire pour l'élaboration du budget 2007 - approuvée en juin 2006 - ainsi que dans l'élaboration du budget 2007 en octobre 2006, il a également été décidé de travailler avec des crédits scindés pour 2007. Ainsi, des investissements d'économies d'énergie pourront être remboursés par les SPF et les SPP sur plusieurs années.

Afin que ce système adapté satisfasse aux objectifs de Fedesco, ces crédits scindés doivent correspondre aux objectifs d'investissement de Fedesco, ce qui n'est pas encore le cas pour 2007 et 2008.

Cela signifie que jusqu'à aujourd'hui, aucun projet n'est financé à l'aide de financement tiers investisseur ! Ils sont tous financés par des crédits d'investissements ou de fonctionnement de l'année d'investissement concernée. Ces crédits annuels sont évidemment de toute façon limités et souvent utilisés pour d'autres dépenses avant la fin de l'année. Les crédits spécifiques pour des investissements d'économies d'énergie étaient de toute façon limités vu que ceux-ci constituaient pour 2006 à peine un peu plus de 1 % de la facture énergétique des SPF et des SPP. La décision d'utiliser d'autres moyens de fonctionnement pour des projets d'économies d'énergie est souvent dépendante de la motivation des SPF et des SPP et des priorités qu'ils mettent.

Vu que les conventions cadres étaient spécifiquement développées pour du financement tiers investisseur, des nouveaux contrats, qui devaient de ces conventions cadres, ont toujours été proposés pour les projets existants. Le fait que Fedesco ait en première instance engagé des discussions avec un certain nombre de clients, sur base d'une convention cadre, et puis proposait soudainement un autre contrat, a pour ces raisons souvent créé de l'incompréhension.

2. Un "processus de vente" long et complexe

Avant qu'un projet de contrat ne soit signé et que les services et/ou les travaux d'investissement ne puissent commencer, il y a un grand nombre d'étapes qui demandent des décisions et qui souvent amènent à un retardement ou même à l'arrêt du projet.

En premier lieu, il y a pour des projets d'investissement un certain nombre de phases qui sont insurmontables :

- o l'identification d'un ou de plusieurs bâtiments
- o faire un tour d'horizon des mesures d'économies d'énergie via un audit ou Quick Scan
- o études pour analyser plus profondément les mesures sélectionnées

- o la rédaction d'un Cahier des Charges technique sur base de cette étude
- o la rédaction d'une adjudication publique
- o l'analyse d'offres et le choix du fournisseur
- o la rédaction d'un contrat définitif avec le SPF ou SPP
- o faire signer ce contrat
- o pour chaque contrat, un avis individuel de l'Inspection des Finances

De plus, ces étapes doivent souvent être effectuées pour chaque mesure individuelle d'un projet global dans un bâtiment.

Chacune de ces étapes demande l'intervention d'une ou de plusieurs personnes (de différents services/départements) auprès des SPF ou SPP, avec chaque fois une ou plusieurs réunions, approbation et signatures de la personne compétente.

Celles-ci ne sont pas seulement des phases obligatoires, qui allongent fortement le temps parcouru pour la réalisation d'un projet. Ce sont en outre chaque fois des moments où les mesures sont remises en question, pour lesquelles des budgets ne semblent plus disponibles ou d'autres objections opérationnelles et autres sont soulevées, à juste titre ou pas.

Dans certains cas, Fedesco a préfinancé de tels audits.

3. Manque de clarté, entre la Régie des Bâtiments et les SPF/SPP quant à qui finance les travaux d'économies d'énergie (avec ou sans l'intervention de Fedesco)

Dans un certain nombre de cas, il n'est pas clair pourquoi le SPP ou SPP devrait payer pour certains investissements, tandis que ceux-ci sont en fait d'après lui à charge de la Régie des Bâtiments.

Un exemple classique est le remplacement d'une ancienne chaudière de chauffage : est-ce un investissement qui doit se faire de toute façon sur le budget de la Régie et donc à sa charge ou est-ce un investissement qui peut effectivement conduire à des économies d'énergie et qui peut donc se faire par Fedesco dans le cadre d'un financement tiers investisseur? Un exemple concret de ceci sont les mesures qui ont été identifiées dans le bâtiment des Archives Royales de Beveren. Le SPP Politique Scientifique a refusé de financer les mesures proposées puisqu'il estime que ces mesures étaient à charge de la Régie des Bâtiments. Dans la pratique, cela veut donc dire que les travaux n'ont jusqu'à présent pas été effectués.

Cela veut dire concrètement qu'il n'est pas toujours clair de savoir ce qu'on entend par projet d'"efficacité énergétique" et qui en supporte les frais.

4. Le changement de propriétaire de certains bâtiments, pendant la phase de négociation

La vente de bâtiments publics fédéraux – comme par exemple une soixantaine de bâtiments en 2006 via Fedimmo – a fait en sorte que des projets n'ont souvent pas été initiés ou qu'ils ont été gelés après un certain temps. Des exemples de ceci sont le bâtiment CODA du SPF Santé Publique et le Centre de Finances de Courtrai.

Comme décrit dans les paragraphes précédents, la première année et demi de fonctionnement a mis au jour un certain nombre de problèmes et d'obstacles. Le paragraphe suivant donne un aperçu des améliorations proposées pour donner à Fedesco les moyens de réaliser ses ambitions. Ces améliorations sont en grande partie des exigences au niveau gouvernemental, et en partie des initiatives que Fedesco peut prendre seule :

1. Une mission globale par le gouvernement à Fedesco avec objectif d'investissements pluriannuels (Fedesco dans le "drivers seat", au lieu de devoir vendre, en interne, chaque projet individuellement).
2. Définir et accorder à Fedesco et aux SPF/SPP, par le Gouvernement, un plan d'investissement pluriannuel (sur 5 à 7 ans) pour des mesures d'économies d'énergie et budgéter à cet effet des moyens financiers pendant cette période. Idéalement, ce plan d'investissement se réaliserait « hors du budget » des SPF, tout en appliquant le principe du tiers-investisseur.
3. Rendre possible techniquement et budgétairement ce plan d'investissement sur plusieurs années: réallocation budgétaire et crédits scindés sur plusieurs périodes gouvernementales.

4. Approuver le principe qu'un scénario d'investissement soit réalisé par bâtiment avec un temps de retour moyen maximum de par ex. 5 à 7 ans (en fonction des objectifs d'économies et du plan d'investissement pluriannuel), à moins qu'il y ait des raisons objectives pour dévier de ce principe.
5. Fixer, par le gouvernement, au management des SPF et des SPP des objectifs d'économies d'énergie, dans les bâtiments occupés par leurs services
6. Fixer des principes et critères de financement entre Fedesco, les SPF/SPP et la Régie des Bâtiments, de préférence dans le cadre de la mission globale de Fedesco
7. Développer l'Energy Performance Contracting, incluant le regroupement de bâtiments.
- 8.
9. Etablir un plan d'investissement pluriannuel et fixer des objectifs de performance énergétique avec les nouveaux propriétaires privés au moment de la vente du bâtiment et de la convention d'un nouveau contrat de location, ainsi que l'obligation d'accepter des travaux réalisés par Fedesco.

Plus importante que les solutions individuelles, est la constatation que l'unique manière de réaliser des objectifs ambitieux à un terme relativement court de 5 à 7 ans, est un changement fondamental de la manière de travailler. Cela exige une approche intégrée qui s'ingère aussi bien au niveau des SPF et des SPP qu'au niveau de la Régie des Bâtiments, des Cellules de gestion des ministres compétents ou secrétaires d'état et de Fedesco elle-même. Chaque partie concernée a en ce moment ses propres objectifs (ou un manque d'objectifs), ses propres moyens (ou des limites à ceux-ci), sa propre mentalité et sa propre manière de penser ou d'agir.

Fedesco est partie demanderesse d'une initiative du gouvernement qui responsabilise chaque partie, qui aide Fedesco à lever les obstacles qu'elle a identifiés et qui permette à Fedesco de relever ces défis avec succès.

Fedesco prendra des initiatives au moment de la formation du nouveau gouvernement en 2007 et auprès du(des) nouveau(x) ministre(s) concerné(s).

9 Comptes de Résultat 2006

9.1 Comptes de résultat

	2006	2005
Revenus et frais de la société		
Marge brute	-142.154	-80.483
Chiffres d'Affaires		
Marchandises commerciales, matières premières et services et marchandises diverses		
Salaires, charges sociales et pensions	259.400	87.801
Amortissements et dépréciations sur les coûts de création et sur les actifs fixes matériels et immatériels	4.276	1.913
Autres frais de la société	2.337	316
Gains (pertes) de la société	-408.167	-170.513
Revenus financiers	16.419	1.640
Frais financiers	167	26
Gains (Pertes) de l'exercice normal des activités de la société avant impôts	-391.915	-168.899
Revenus exceptionnels	1.702	379
Frais exceptionnels	696	2
Gains (Pertes) de l'exercice avant impôts	-390.909	-168.522
Impôts sur le résultat	0	0
Gains (Pertes) de l'exercice	-390.909	-168.522
Gains (Pertes) à attribuer à l'exercice	-390.909	-168.522

9.2 Bilan (après attribution du résultat)

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

PASSIFS		
Fonds propres	440.569	831.478
Capital	1.000.000	1.000.000
Capital placé	1.500.000	1.500.000
Capital non réclamé	-500.000	-500.000
Gains (Pertes) reporté(e)s	-559.431	-168.522
Dettes	42.457	27.275
Dettes à un an tout au plus	42.457	27.275
Dettes commerciales	21.174	16.961
Dettes sur impôts, appointements et charges sociales	21.283	10.314
Comptes de régularisation	0	0
TOTAL DES PASSIFS	483.026	858.753

10 Autres commentaires généraux aux comptes annuels

10.1 Destination du résultat

L'exercice 2006 s'est clôturé avec une perte de € 390.909.

Le Conseil d'Administration soumet ce résultat pour approbation à l'Assemblée Générale et propose la reconduction de cette perte au prochain exercice comptable.

Compte tenu de la perte à reporter de l'exercice précédent de € 168.522, la perte à reporter à la fin de l'exercice 2006, se monte à € 559.431.

10.2 Commentaires sur les résultats

Conformément à l'article 96 alinéas 6 du Code législatif des sociétés, le Conseil d'Administration doit faire la justification des règles de dépréciation dans l'hypothèse d'une continuité.

Vu que les pertes de l'année précédente sont dues au démarrage des activités de la société et au retard dans la réalisation du rendement, le Conseil des Ministres a donné son accord pour augmenter le capital jusqu'à € 5 millions. Ceci pour pouvoir garantir le fonctionnement de la société. Sur cette base, et tenant compte des prévisions formulées à cet effet, le Conseil d'Administration est d'avis que la continuité de l'entreprise peut se faire et que les règles de dépréciation peuvent être adaptées en continuité.

10.3 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. Le fait que des travaux d'investissements n'ont pas été réalisés traduit à l'actif une réserve importante de placements et de moyens liquides. A ce jour, Fedesco n'a pas encore utilisé la position de crédit autorisée.

10.4 Nouveaux éléments depuis la clôture de l'exercice

o En ce qui concerne la structure financière de Fedesco

Le Conseil des Ministres a remis son accord le 18 mars 2007 sur :

- l'augmentation de € 5 à 10 millions de la position de crédit autorisée à Fedesco
- l'augmentation du capital de Fedesco en 2007 jusqu'à un maximum de € 5 millions de manière budgétaire neutre (donc + € 3,5 millions en provenance de la SFPI).

En prenant en considération le budget pour le projet les panneaux solaires (de € 1,5 millions voir ci-dessous), la SFPI a réalisé finalement une augmentation du capital jusqu'à € 6,5 millions, le 27 juillet 2007. Un montant de € 2,5 millions a été versé.

o Un nouveau Business Plan

Le nouveau Directeur Général a proposé une actualisation du Business Plan (nouvelle version 5.0) qui est en ce moment en discussion au Conseil d'Administration et qui contient des éléments qui apparaissent également dans ce rapport annuel. L'approbation définitive est prévue lors du premier Conseil d'Administration qui suit l'Assemblée Générale du 23 mai 2007.

Ce Business Plan prévoit un scénario d'investissement dans lequel des projets peuvent être réalisés, d'un montant de € 35 millions (frais de fonctionnement de Fedesco inclus) sur 5 ans (2007-2011). Ce scénario d'investissement est basé sur la possibilité d'augmentation du capital (voir ci-dessus) et l'augmentation de la capacité de financement (voir tableau ci-dessous). Cela correspond à un investissement de 4,7 % de la facture énergétique totale pour les bâtiments – occupés par les services publics fédéraux – sur une période de 5 ans.

Scenario 2: "€ 35 millions ou 4,7%"

Année	2007	2008	2009	2010	2011	Total 5 ans	Rapport entre l'investissement et la facture énergétique sur 5 ans
Facture énergétique (M€)	150	150	150	150	150	750	
Investissement (Frais de fonctionnement de Fedesco incl.) (M€)	1,5	3,5	5	10	15	35	4,7%
Capital (M€)	1,5	3,5	0	0	0	5	
Capacité de financement Fedesco (M€)	10	0	0	0	0	10	
Personnel Fedesco	3	2	1	1	1	8	

Ce scénario est développé dans le Plan Financier.

Il reste néanmoins une discordance entre le scénario d'investissement prévu (4,7 % d'ici 2011) et les objectifs d'économies (20 à 30 % d'économies d'ici 2012) qui pourraient être envisagés sur base de ce que l'Union Européenne, les Régions et le Gouvernement Fédéral global ont annoncé. D'autres ESCO publiques (e.a. la Berliner Energieagentur (Duitsland) et la Grazer Energieagentur (Oostenrijk) proposent un scénario d'investissement d'environ 1 fois la consommation énergétique annuelle ou € 150 millions. Ceci est environ 5 fois plus que les € 28 millions que Fedesco peut réaliser avec les moyens qui lui ont été attribués récemment.

D'après ce plan, Fedesco devrait être en équilibre en 2011.

Il apparaît que les activités de la société peuvent se poursuivre.

10.5 Projets réalisés et initiés depuis la clôture de l'exercice

o **Projet "SPP Développement Durable"**

Pour lever partiellement un certain nombre d'obstacles, un crédit exceptionnel de € 1,5 million a été réservé en 2007 venant des crédits énergétiques des SPF – via le SPP Développement Durable – pour lequel Fedesco a fait une proposition de projet. Ceci doit garantir la plus grande partie du chiffre d'affaires de 2007. Ce projet "SPP DD" est soumis à l'approbation des présidents des SPF/SPP pour fin mai 2007.

Une extension de ce système en 2008 ne pourra par contre que partiellement contribuer à la réalisation des objectifs du chiffre d'affaires de 2007, 2008 et 2009.

Dans le cadre de ce projet, Fedesco a annoncé et accordé une adjudication publique pour des Quick Scans (audits rapides) et services Energy Care.

o **Convention de Partenariat avec la Régie des Bâtiments**

Fedesco a négocié une convention de partenariat avec la Régie des Bâtiments.

La signature de cette convention de partenariat est prévue pour fin 2007.

o **Monitoring et comptabilité énergétique**

Fedesco a démarré la spécification et la sélection d'un système de monitoring et comptabilité énergétique à destination des bâtiments publiques. Le service qui sera offert à travers ce système, basé web, fait partie des 4 services standards de Fedesco, appliqués a priori à chaque bâtiment pris en main.

Le marché pour l'accompagnement dans la sélection, l'installation et la mise en route du système a été accordé à la société Orchard Consulting.

- **Campagne de sensibilisation « aux économies d'énergie sur le lieu du travail »**

Fedesco a démarré le développement d'une campagne de sensibilisation « aux économies d'énergie sur le lieu du travail ». Pour cela, Fedesco a lancé un appel d'offre pour le développement conceptuel et graphique du logo, du slogan et de tous les supports de la campagne.

Le marché pour ces travaux graphiques à été accordé à la société H₂SO₄.

Le service qui sera offert par cette campagne, fait partie des 4 services standards de Fedesco, appliqués a priori à chaque bâtiment pris en main. Ce service étant plutôt destiné à une organisation (les occupants d'un ou de plusieurs SPF ou SPP), il est prévu de l'organiser, à l'avenir, au niveau de chaque organisation plutôt qu'au niveau de chaque bâtiment

- **Communication: Nouveau logo et identité visuelle, ainsi qu'un nouveau site web**

Fedesco a fait développer un nouveau logo et une nouvelle identité visuelle.

Fedesco a également fait développer un nouveau site web qui est en ligne depuis le 7 avril 2007.

11 Activités sur le plan de la recherche et du développement

Pas d'application.

12 L'existence de filiales

Pas d'application.

13 Renseignements sur les actions propres, parts bénéficiaires et certificats

Pas d'application.

14 Renseignements en ce qui concerne les conflits importants

Pas d'application.

15 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.

16 Risques et incertitudes particuliers

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

Pour plus d'informations sur 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