

BELGIAN ESCO ASSOCIATION

NETWORKING LUNCH - REAL ESTATE

30 MARS 2017

belesco
BELGIAN ESCO ASSOCIATION



escolunch

Contrat de Performance Energétique et de Maintenance Cas d'étude Fedimmo

Hugues Malherbes
Project Facility Manager
Régie des Bâtiments

belesco
BELGIAN ESCO ASSOCIATION



escolunch



> Origine du projet Fedimmo

- **Pool de 11 bâtiments occupés par les services publics fédéraux**
- **Les bâtiments faisaient partie d'une opération de Sale & Leaseback initiée en 2008:**
 - **Remportée par Befimmo, ayant conduit à la création de la SIR Fedimmo**
 - **Incluant une rénovation partielle de certains bâtiments (installations techniques)**
- **Selon les obligations du bail, la Régie des Bâtiments avait pour charge d'assurer la maintenance du bâtiment (via un contrat de maintenance en Garantie Totale)**
- **Fedesco a suggéré de remplacer ce contrat de maintenance par un contrat de performance énergétique et de maintenance.**
- **Accord entre Fedesco et la Régie des Bâtiments pour mettre en place le projet pilote**



> **Projet à complexités multiples**

- **Complexité juridique**

- **8 stakeholders au contrat comprenant:**

- **5 services fédéraux occupants**
 - **1 tenant & building manager (Régie des Bâtiments)**
 - **1 propriétaire privé (Fedimmo)**
 - **1 tiers investisseur (Fedesco, rôle ensuite repris par la Régie des Bâtiments)**

- **Nécessité d'élaborer des conventions juridiques solides entre les parties au contrat.**

- **Complexité budgétaire (et financière)**

- **12 lignes de contributions budgétaires différentes entre les parties au contrat**
 - **Nécessité d'élaborer un modèle de décompte budgétaire robuste et certifiable dans le temps**

- **Complexité technique**

- **11 bâtiments de tailles variables avec des potentiels différents**
 - **11 bâtiments à durées résiduelles de bail variables**



> Contributeurs financiers au contrat

Contributeurs	Energie	Maintenance	Garantie Totale	Tiers Financier
Régie des bâtiments (Building Manager)			✓ (70% - variable sur base offre)	
Régie des bâtiments (Occupant)	✓	✓		
Régie des Bâtiments (Tiers investisseur)				✓ (100%)
Fedimmo (Propriétaire)			✓ (30% - fixe sur base m2)	
SPF Finance (Occupant)	✓	✓		
SPF Justice (Occupant)	✓	✓		
Beliris (Occupant)	✓	✓		
AFSCA (Occupant)	✓	✓		



> Organisation du projet

- **Elaboration d'un scénario BAU sur base d'un contrat de maintenance en Garantie Totale sans investissement en performance énergétique.**
- **Elaboration d'un scénario EPC sur base d'un contrat de performance énergétique et de maintenance NEN2767 avec investissement en performance énergétique.**
- **Etablissement et approbation des règles de décomptes budgétaires entre les parties au projet (en ce compris l'Inspection des Finances)**
- **Etablissement des conventions contractuelles entre les parties au projet**
 - **Convention occupants: entre (fedesco), la Régie des Bâtiments et les occupants**
 - **Ecoconvention: entre la Régie des Bâtiments et Fedimmo (annexe au contrat de bail)**
- **Accord du gouvernement de lancer le marché public, sous réserve que l'adjudication soit à budget neutre pour les finances de l'état.**



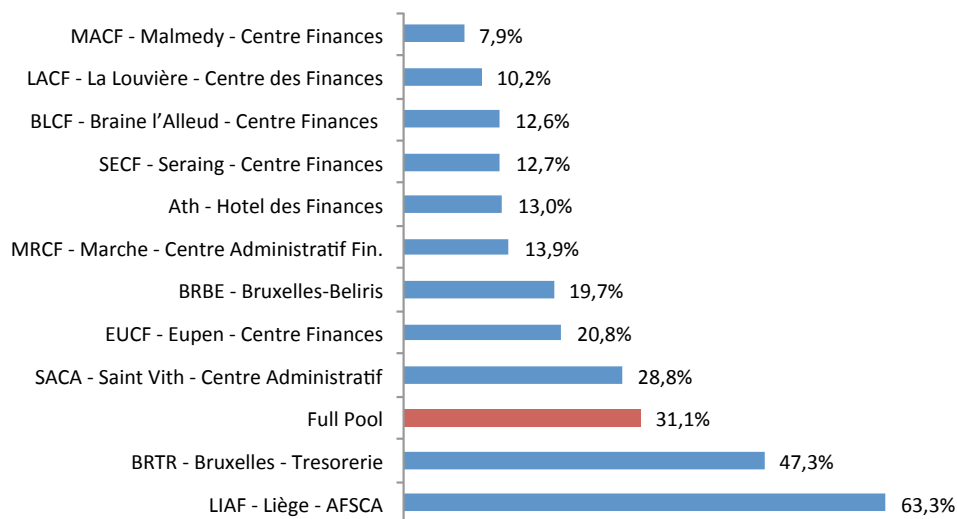
> **Processus d'Adjudication**

- **Développement d'un cahier des charges standard de Contrat de Performance Energétique et de Maintenance NEN2767 (smartEPC) rencontrant la complexité du projet**
- **Lancement d'une procédure négociée avec sélection des candidats**
- **6 candidats, 5 candidats sélectionnés, trois soumissionnaires finaux**
- **Négociation finalisée avec le soumissionnaire BAFO, en ce compris l'établissement du Plan de Mesure & Vérification (point essentiel d'un contrat CPE).**
- **Processus d'approbation de l'adjudication par les occupants et leur Inspection des Finances respectives.**
- **Attribution du contrat par le gouvernement (au consortium SPIE-Siemens)**

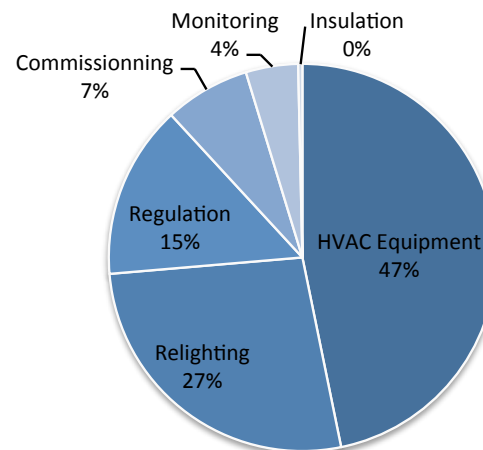
> Résultats en termes de performance énergétique

- Une économie d'énergie garantie de 31,1% (249 k€ par an)
- Pour un montant d'investissement réduit de 1,4 millions € (20€/m²)
- Un temps de retour simple de 5,8 ans

Taux d'économie par bâtiment



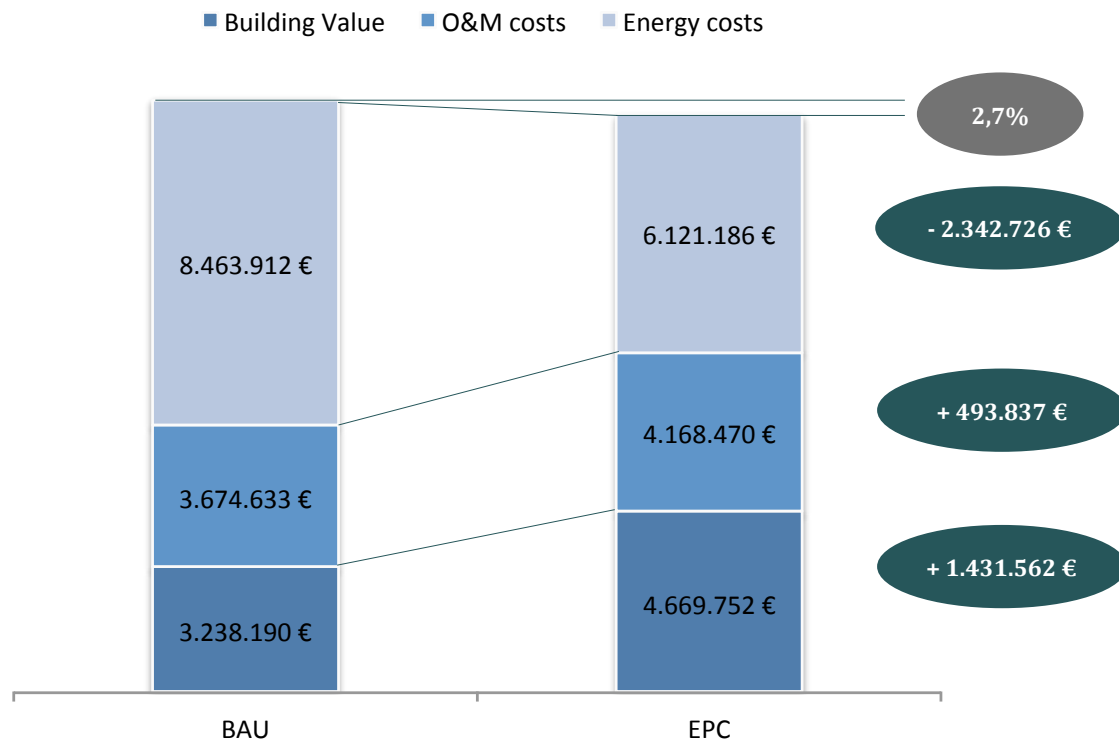
Distribution des Mesures d'économie d'Énergie (MEEs)



> Résultats en termes de performance financière

(en coûts réels indexés sur la durée du contrat)

- Une économie budgétaire nette de 417 K€ (- 2,7%) pour l'état fédéral
- Malgré le sur-investissement en maintenance (+ 494 K€) et le financement des investissements (+ 1.451 K€) au bénéfice de Fedimmo





Regie der Gebouwen
Régie des Bâtiments

> Contact

Hugues Malherbes

Project Facility Manager

Régie des Bâtiments

Hugues.malherbes@buildingagency.be