



# CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE POUR LES BIENS IMMOBILIERS DU DOMAINE PUBLIC

LA GARANTIE D'UNE CONSOMMATION  
D'ÉNERGIE RÉDUITE POUR LES BÂTIMENTS  
ET LES INSTALLATIONS

Schweizerischer Städteverband  
Union des villes suisses  
Unione delle città svizzere



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Office fédéral de l'énergie OFEN

# PRÉAMBULE

**IL Y A 200 ANS, UN ÉCOSSAIS EUT UNE IDÉE:** convaincu de l'efficacité et de la rentabilité de sa machine à vapeur, James Watt installa son invention gratuitement, service clientèle compris, chez les personnes intéressées. Il n'exigea qu'une chose en retour: un tiers de l'argent que ses clients auraient dû dépenser pour le fourrage de leurs chevaux s'ils n'avaient pas eu la machine à vapeur à disposition.

**LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE REPOSE SUR LA MÊME IDÉE:** des entreprises de services énergétiques installent leurs technologies chez vous et reçoivent en contrepartie une partie des coûts que vous économisez. De cette manière, vous augmentez l'efficacité énergétique de vos bâtiments et de vos installations tout en réduisant leur consommation et leurs coûts énergétiques, ainsi que leurs émissions de CO<sub>2</sub>. En collaborant avec vous, l'entreprise de services énergétiques prend généralement en charge les investissements initiaux ou fournit une garantie d'économie explicite.



Pascal Previdoli  
Directeur suppléant OFEN

---

**LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE FONCTIONNE AUSSI POUR LES BÂTIMENTS APPARTENANT AUX POUVOIRS PUBLICS:** les expériences réalisées chez nos voisins autrichiens par exemple sont prometteuses: jusqu'à ce jour les pouvoirs publics y ont assaini ou optimisé plus de 300 de leurs biens immobiliers au moyen de cet instrument. Economies réalisées: 23% de la consommation d'énergie ou 4,8 millions d'euros par an et, par la même occasion, 22'900 tonnes d'émissions de CO<sub>2</sub> par an en moins. Sans cette économie de CO<sub>2</sub>, il aurait fallu planter environ 1'500'000 arbres.

**LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EST ENCORE PEU RÉPANDU EN SUISSE.** L'Office fédéral de l'énergie OFEN et l'Union des villes suisses soutiennent cette approche volontaire et économique. La présente brochure entend inciter les administrations publiques à se pencher sur le contrat de performance énergétique dans le cadre de leurs prochains investissements en matière d'efficacité énergétique.



Renate Amstutz  
Directrice Union des villes suisses

---

# QU'EST-CE QUE LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE?

## ▶ UN PARTENARIAT AU SERVICE DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

---

### LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

➤ ... est une forme de collaboration intelligente entre un propriétaire foncier, une entreprise de services énergétiques (également appelée Energy Service Company ou ESCO) et, éventuellement, un partenaire financier. Le contrat de performance énergétique vise à accroître l'efficacité énergétique des bâtiments et des installations.

➤ ... considère les économies d'énergie, de coûts énergétiques et de CO<sub>2</sub> comme l'objet central du contrat. Les ESCO sont rémunérées en fonction des économies avérées.

➤ ... se démarque ainsi considérablement de la mise en œuvre classique des mesures d'efficacité énergétique ainsi que des contrats de fourniture d'énergie qui se base sur l'énergie utile livrée.

➤ ... est appliqué avec succès depuis environ 20 ans en Allemagne, en Autriche et dans beaucoup d'autres pays, spécialement par les pouvoirs publics.

➤ ... est un ensemble de prestations reposant sur les principes de l'économie de marché et dans lequel l'ESCO fournit à elle seule toutes les prestations nécessaires.

# COMMENT FONCTIONNE LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE?

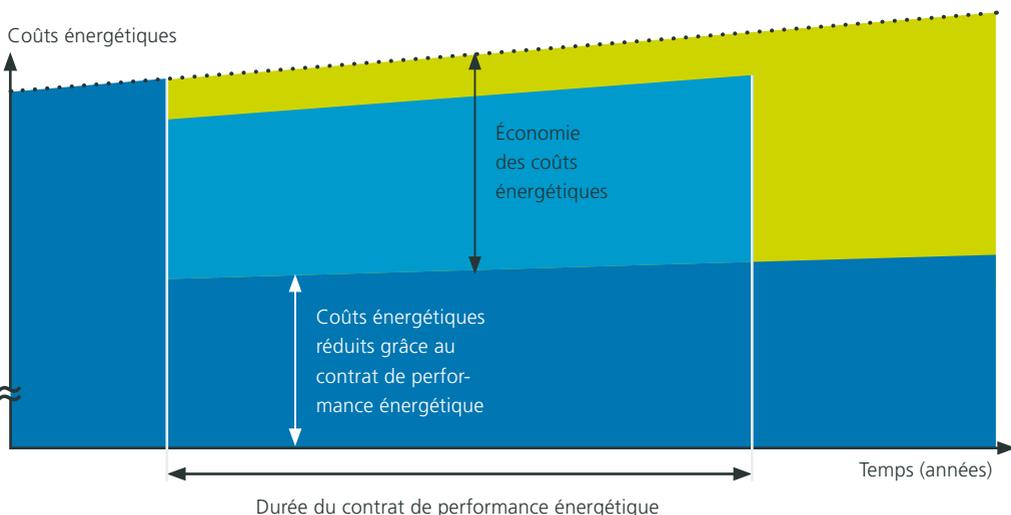
## ► PRINCIPE DE BASE

Une entreprise de services énergétiques (ESCO) met en œuvre des mesures d'efficacité énergétique rentables dans vos bâtiments et installations. Il peut s'agir, par exemple, de mesures d'optimisation et/ou de modernisation sur vos installations de chauffage, de ventilation et de climatisation ainsi que sur l'éclairage et l'ombrage. Ces mesures sont refinancées par les économies réalisées

en matière de coûts énergétiques. Généralement, l'ESCO prend en charge les investissements initiaux ou fournit une garantie d'économie explicite pour l'énergie, les coûts énergétiques et les émissions de CO<sub>2</sub>. Plus vous participez aux investissements, plus vous profiterez des économies en matière de coûts énergétiques pendant la durée du contrat.

.....

- Facture d'énergie
- Économie des coûts énergétiques: part de l'ESCO
- Économie des coûts énergétiques: part du client





Pour que  
vous puissiez  
vous concen-  
trer sur vos  
priorités

# POURQUOI UN CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE?

- Vous investissez votre argent dans des mesures d'efficacité énergétique pertinentes pour vos bâtiments et vos installations, au lieu de payer pendant des années des factures d'énergie inutilement élevées.
- Vous pouvez choisir de ne pas préfinancer vous-mêmes les mesures d'efficacité énergétique. Vous conservez ainsi une marge de manœuvre financière pour d'autres projets et évitez une augmentation des capitaux étrangers.
- Vous réduisez la consommation énergétique, les émissions de CO<sub>2</sub> et les coûts de vos bâtiments et de vos installations, ce qui ajoute de la valeur et un certain confort à vos biens immobiliers.
- Vous avez la certitude que les économies seront effectivement réalisées à la hauteur de ce qui a été convenu, même des années après l'investissement. Dans son propre intérêt l'ESCO y veille au moyen de son monitoring et fournit généralement une garantie d'économie explicite.
- Vous transférez les risques principaux à l'ESCO, tout en profitant d'un savoir-faire spécialisé et d'une gestion de l'énergie professionnelle.
- Vous réduisez le nombre d'intermédiaires dans la mesure où l'ESCO se charge de la planification, de la mise en œuvre et de l'optimisation de l'exploitation.

# QUELS TYPES DE BIENS IMMOBILIERS DU DOMAINE PUBLICS SE PRÊTENT AU CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE?

## LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE SE PRÊTE À L'OPTIMISATION ET À LA MODERNISATION

➤ ... de bâtiments et d'installations appartenant à la Confédération, aux cantons, aux villes et communes qui sont utilisés en permanence et demeurent dans le portefeuille du propriétaire pendant toute la durée du contrat.

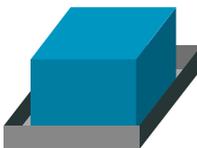
➤ ... de bâtiments et d'installations dont les coûts énergétiques totaux atteignent au moins environ 150'000 francs par an. Les bâtiments et les installations individuels peuvent aussi être regroupés. Une étude d'opportunité livre les bases de décision nécessaires.



Bâtiments administratifs



Hôpitaux



Prisons



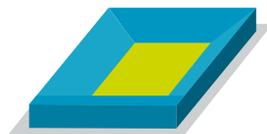
Établissements scolaires



Casernes



Éclairage public



Installations sportives

# TYPIQUEMENT, COMBIEN ÉCONOMISEZ-VOUS?

En Allemagne, plusieurs études se sont penchées sur le potentiel des contrats de performance énergétique. Les potentiels d'économies identifiés sont considérables aussi bien pour les anciennes que les nouvelles constructions.

Les potentiels d'économies sont considérables

## ► VALEURS INDICATIVES

DOMAINE	POTENTIEL D'ÉCONOMIES
Chauffage des locaux	jusqu'à 35%
Production d'eau chaude	~ 10–30%
Contrôle de la consommation	~ 5–10%
Technique de régulation pour la production de chaleur	~ 15%
Eclairage	jusqu'à 30%
Installations frigorifiques	~ 10%
Ventilation	~ 10–30%
Mesures d'exploitation	~ 10%
Comportement de l'utilisateur	~ 5–10%

Source: Sächsische Energieagentur – SAENA GmbH, Dresden

Pas à pas  
vers le  
succès

# COMMENT PROCÉDER?

Un projet de contrat de performance énergétique se déroule **en cinq étapes**:

1

## PLANIFICATION STRATÉGIQUE

avec étude d'opportunité

2

## PROCÉDURE D'APPEL D'OFFRES

avec analyse sommaire

3

## ÉTUDE DE PROJET

avec analyse détaillée

4

## RÉALISATION

mise en œuvre des mesures

5

## PHASE DE PERFORMANCE

surveillance des économies

## SI VOUS PENSEZ POUVOIR RÉALISER DES ÉCONOMIES DANS VOS BÂTIMENTS OU VOS INSTALLATIONS,

- ... définissez pour quels bâtiments et installations une évaluation doit être réalisée en vue d'un contrat de performance énergétique et quels sont les objectifs que vous souhaitez atteindre.
- ... évaluez avec une étude d'opportunité, si un contrat de performance énergétique est pertinent et réalisable pour les bâtiments et installations en question. Il s'agira dans ce cadre d'établir les valeurs de consommation d'énergie et d'évaluer de manière sommaire le potentiel d'économie. Si vous ne disposez pas de l'expérience nécessaire dans votre organisation, faites appel à un conseiller spécialisé dans les contrats de performance énergétique.
- ... définissez la durée du contrat, la procédure d'appel d'offres public et le cadre du financement. Vient ensuite la procédure d'adjudication. Vous pouvez également vous faire aider par un conseiller tout au long de ces étapes.

Le guide «Contrat de performance énergétique» fournit les informations détaillées concernant la marche à suivre. Ce dernier a été élaboré par Swissesco – l'association suisse pour le contrat de performance énergétique – et l'Office fédéral de l'énergie. Le guide est disponible sous **[www.swissesco.ch](http://www.swissesco.ch)**.

# QUELLES COMBINAISONS S'OFFRENT À VOUS?

- ▶ LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE VOUS LAISSE UNE MARGE DE MANŒUVRE POUR CRÉER VOS PROPRES SOLUTIONS

---

## **COMBINAISON AVEC UNE INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE OU UNE RÉORGANISATION GÉNÉRALE DE L'APPROVISION- NEMENT EN ÉNERGIE**

Si en plus des mesures d'efficacité énergétique, vous envisagez par exemple une installation photovoltaïque ou même la réorganisation complète de votre approvisionnement en énergie, vous pouvez le faire en combinant un contrat de performance énergétique avec un contrat de fourniture d'énergie. Dans ce cas de figure, l'ESCO ne se chargerait pas uniquement des mesures d'efficacité énergétique, mais aussi de l'installation photovoltaïque ou de l'approvisionnement général en énergie utile de vos bâtiments et installations. On appelle cet ensemble de prestations complet «contrat intégral». En plus des économies d'énergie, de CO<sub>2</sub> et de coûts, le contrat comporte également d'autres éléments.

## **COMBINAISON AVEC DES MESURES D'ASSAINISSE- MENT OU DE RÉNOVATION DE GRANDE AMPLEUR**

Lorsque vous souhaitez soumettre votre bâtiment à un assainissement ou rénovation énergétique en profondeur et que cela nécessite des mesures allant au-delà d'un contrat de performance énergétique classique, vous pouvez mentionner dans l'appel d'offre que les mesures d'assainissement sont impératives et prendre en charge vous-mêmes les investissements requis. Vous financez la part qui ne pourra pas être refinancée pendant la durée du contrat de performance énergétique. Les ESCO vous conseilleront volontiers en la matière.

# QUESTIONS FRÉQUENTES SUR LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

---

## **N'EST-IL PAS ÉGALEMENT POSSIBLE DE RÉALISER SOI-MÊME LES MESURES D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE?**

Bien sûr! Cela requiert suffisamment de liquidités, de savoir-faire et de capacité en personnel. En concluant un contrat de performance énergétique, le propriétaire est libre de décider qui finance les mesures. Dans tous les cas, il a la certitude que les économies seront effectivement réalisées à la hauteur de ce qui a été convenu. L'ESCO assume les risques principaux.

---

## **EST-CE QU'AVEC UN CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE LE PROPRIÉTAIRE CÈDE LE CONTRÔLE DE LA TECHNIQUE DU BÂTIMENT ET DE LA GESTION DU BÂTIMENT?**

Le propriétaire du bâtiment ou des installations conserve l'ensemble de la gestion. Par ailleurs, il peut même conclure des partenariats particulièrement avantageux, de façon à n'avoir plus qu'un seul intermédiaire pour l'équipement technique, au lieu de plusieurs entreprises de maintenance.

---

## **QUEL RÔLE JOUE LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE LORSQU'UNE OPTIMISATION DE L'EXPLOITATION A DÉJÀ ÉTÉ EFFECTUÉE OU EST EN COURS DANS LES BÂTIMENTS?**

L'optimisation de l'exploitation est un élément essentiel du contrat de performance énergétique. Les mesures entreprises dans ce domaine peuvent donc sans problème être intégrées au contrat de performance énergétique et à son monitoring – ceci avec l'avantage que l'ESCO garantit les économies d'énergie pendant la durée du contrat.

---





---

**QUE SE PASSE-T-IL LORSQU'UNE RESTRUCTURATION INTERVIENT PENDANT LA DURÉE DU CONTRAT ET QUE LE BÂTIMENT EST RÉAFFECTÉ?**

La réaffectation sera alors prise en compte dans le monitoring et le décompte annuel. Le contrat prévoit la marche à suivre dans ce cas. Les changements d'affectation pouvant être onéreux, il convient de garder à l'esprit que plus l'utilisation du bâtiment est constante, plus le déroulement du contrat de performance énergétique sera facile.

---

**UN CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE N'EST-IL PAS TROP COMPLIQUÉ?**

Non. La réussite de la mise en œuvre d'un projet de contrat de performance énergétique dépend fortement de la minutie avec laquelle le projet a été préparé et développé. Plus la préparation est bonne, plus le résultat est convainquant. Des conseillers externes possédant le savoir-faire spécifique peuvent aider des donneurs d'ouvrage publics peu expérimentés.

.....

**QUE SE PASSE-T-IL AU TERME DU CONTRAT?**

Au terme du contrat, le propriétaire peut à nouveau gérer lui-même le bâtiment et les installations sans ESCO. Il peut aussi conclure un contrat d'exploitation avec un tiers, ou mettre au concours un nouveau contrat de performance énergétique afin de garantir le niveau d'économie ou de réaliser des économies supplémentaires.

# NOUS RESTONS VOLONTIERS À VOTRE DISPOSITION **POUR** **TOUT RENSEIGNEMENT**

## ► CONTACT

---

### **OFFICE FÉDÉRAL DE L'ÉNERGIE OFEN**

Section approvisionnement énergétique  
et monitoring, 3003 Berne  
Téléphone 058 462 56 11  
energiesparcontracting@bfe.admin.ch

## ► IMPRESSUM

---

### **ÉDITEUR**

Office fédéral de l'énergie, Berne

### **PATRONAGE**

Union des villes suisses, Berne

.....

### **LIENS UTILES CONCERNANT LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EN SUISSE**

- Page d'accueil swissesco: [www.swissesco.ch/fr/](http://www.swissesco.ch/fr/)
- Rubrique de la page d'accueil de SuisseEnergie:  
[www.suisseenergie.ch/contrat-de-performance-energetique](http://www.suisseenergie.ch/contrat-de-performance-energetique)

### **LIENS UTILES CONCERNANT LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE À L'ÉTRANGER**

- Fédération des Services Energie Environnement (Fedene):  
[www.fedene.fr/content/efficacite-energetique/cpe](http://www.fedene.fr/content/efficacite-energetique/cpe)
  - Le site des contrats de performance énergétique: [www.lecpe.fr/](http://www.lecpe.fr/)
  - European Energy Service Initiative: <http://eesi2020.eu/>
  - Joint Research Centre, Energy Efficiency (EU):  
<http://iet.jrc.ec.europa.eu/energyefficiency/esco>
- .....

Table des illustrations

Photo de couverture: Union des villes suisses, pages 4 et 6: swissesco

---