

CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE POUR L'HÔTELLERIE

**GARANTIT DES ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE ET DE COÛTS**



suisse énergie

Notre engagement : notre futur.

PRÉFACE

IL Y A 200 ANS, UN ÉCOSAIS 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 les clients auraient dépensé pour de la nourriture pour chevaux s'ils n'avaient pas eu la machine à disposition.

LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE REPOSE SUR LA MÊME IDÉE:

Des entreprises de services énergétiques installent leurs technologies écoénergétiques 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 CO₂. En collaborant avec vous, l'entreprise de services énergétiques prend généralement en charge les investissements initiaux ou garantit par contrat une économie d'énergie.

LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE FONCTIONNE AUSSI DANS L'HÔTELLERIE:

De nombreux exemples dans les pays limitrophes et en Suisse montrent que le contrat de performance énergétique est particulièrement adapté à l'hôtellerie. Beaucoup d'établissements ont pu économiser de l'argent, de l'énergie et du CO₂ grâce à ce service. Ils profitent en outre d'un confort accru pour le personnel et les clients.

LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EST ENCORE PEU RÉPANDU EN SUISSE.

L'Office fédéral de l'énergie OFEN, l'association swissesco et hotelleriesuisse se félicitent de cette approche volontaire et promouvant l'économie de marché. Cette brochure invite les acteurs de l'hôtellerie à tester l'option du contrat de performance énergétique lorsqu'ils prévoient d'investir dans l'efficacité énergétique.



Pascal Previdoli
Directeur
suppléant OFEN



Claude Meier
Directeur
hotelleriesuisse



Sandra Klinke
Présidente
swissesco

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



UN PARTENARIAT
QUI PLACE LES
ÉCONOMIES AU
CENTRE DES
PRÉOCCUPATIONS

LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ...

- ... aide un hôtelier à réaliser un projet d'investissement dans le domaine de l'efficacité énergétique de manière judicieuse, simple et sans capitaux propres. Le financement provient des économies réalisées en matière de coûts énergétiques.
- ... garantit à l'hôtelier l'économie d'une quantité d'énergie convenue contractuellement. L'économie est mesurée et vérifiée par une méthode fixée au préalable.
- ... est une forme de collaboration intelligente entre un hôtelier, une entreprise de services énergétiques (également appelée Energy Service Company ou ESCO) et, éventuellement, un partenaire financier.
- ... est appliqué avec succès depuis environ 20 ans en France, en Allemagne et dans beaucoup d'autres pays, spécialement dans le secteur hôtelier.
- ... permet à l'hôtelier de se concentrer sur son cœur de métier. Le contrat de performance énergétique est entièrement organisé et mis en œuvre par l'ESCO.

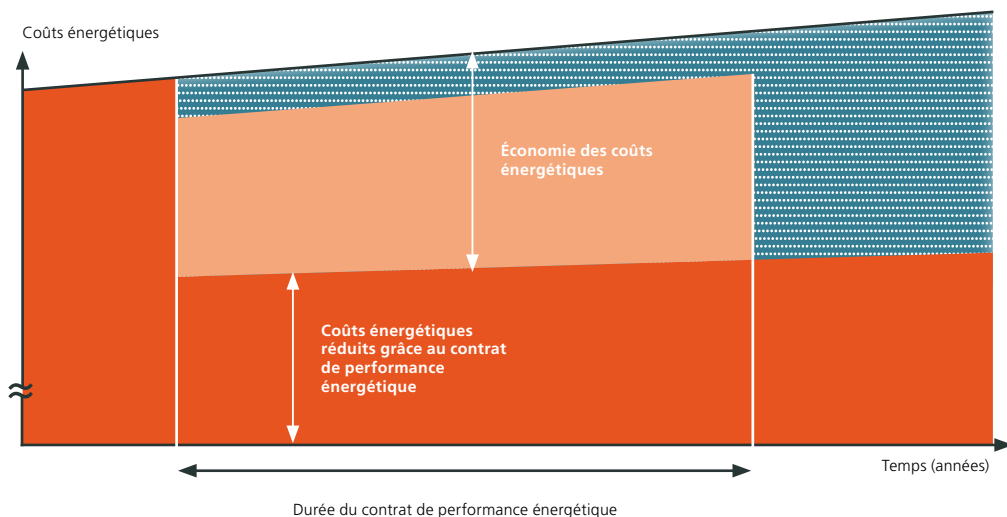
COMMENT FONCTIONNE LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE?

PRINCIPE DE BASE

Vous concluez un contrat de performance énergétique avec une entreprise de services énergétiques (ESCO). L'ESCO s'engage à atteindre des économies bien définies. En contrepartie, vous associez l'ESCO aux économies de coûts prévues par le contrat. L'ESCO réalise ensuite des mesures d'efficacité énergétique rentables dans votre hôtel et vos installations. Il peut par exemple s'agir de mesures d'optimisation et/ou de modernisation des installations de chauffage, de ventilation, d'ali-

mentation en eau et de climatisation ainsi que de l'éclairage et de l'ombrage. Ces mesures sont financées 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 CO₂. 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



POURQUOI UN CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE?

- Vous investissez dans des mesures d'efficacité énergétique judicieuses dans votre hôtel et vos installations et renoncez ainsi à l'avenir à des factures énergétiques inutilement élevées.
- Vous pouvez choisir de ne pas financer vous-mêmes les mesures d'efficacité énergétique. Vous conservez ainsi une marge de manœuvre financière pour d'autres projets.
- Vous réduisez la consommation énergétique, les émissions de CO₂ et les coûts de votre hôtel 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 dans le contrat, 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. Selon le type de contrat, vous rémunérez l'ESCO seulement lorsque des économies en matière de coûts ou d'énergie ont été réalisées.
- Vous transférez les risques principaux à l'ESCO, tout en profitant d'un savoir-faire spécialisé et d'une gestion de l'énergie professionnelle.

PRESTATIONS DE L'ESCO



Planification



Installation



Financement



Formation



Entretien/exploitation



Mesure et vérification

AVANTAGES POUR LES CLIENTS



Économies d'énergie



Économie de coûts



Ensemble de services intégrés

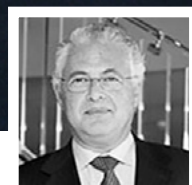


Réduction du CO₂



Garantie d'économies

EXEMPLE



«CE PARTENARIAT INNOVANT DONNE ACCÈS À UNE APPROCHE ORIGINALE ET CONVAINCANTE D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE. LA DÉMARCHE S'INTÈGRE PARFAITEMENT DANS NOTRE PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.»

*Christian Marich, Directeur général de
Starling Geneva Hotel & Conference Center*

HÔTEL STARLING GENÈVE

Le Starling Geneva Hotel & Conference Center est un hôtel quatre étoiles comptant environ 500 chambres et une grande infrastructure pour l'organisation de conférences. Dans le cadre d'un contrat de performance énergétique, les Services industriels de Genève (SIG) ont planifié, réalisé et entièrement financé un projet d'efficacité énergétique dans deux bâtiments. Starling n'a pas dû mobiliser de capitaux propres.

LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE RECÈLE UNE INCITATION ASTUCIEUSE:

si les investissements des SIG peuvent déjà être amortis pendant la durée du contrat, les économies supplémentaires réalisées en matière de coûts énergétiques jusqu'à la fin du contrat sont partagées entre les parties. Sinon, les SIG remboursent la différence à l'hôtel. Le risque financier incombe donc aux SIG.

DÉTAILS

Modèle de contrat

Contrat de performance énergétique avec partage des économies

Financement du projet

100 % financé par l'ESCO

Coût total du projet

CHF 535'000

Nombre de bâtiments

2

Mesures

- Optimisation du fonctionnement des systèmes de refroidissement, de chauffage, de ventilation et d'éclairage.
- Remplacements de l'éclairage (LED)
- Installation de sondes CO₂ pour le réglage de la ventilation

Economies générées

- 270'000 CHF/an
- 1'090'000 kWh an/chaaleur
- 1'128'000 kWh an/électricité
- 193 tonnes CO₂ (par an)

Durée du contrat

4 ans

AUTRES EXEMPLES À L'ÉTRANGER (EN ALLEMAND)

www.effizienzgebaeude.dena.de/best-practice/modellvorhaben-hotels-und-herbergen

D'AUTRES PROJETS EN SUISSE

www.swissesco.ch

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.

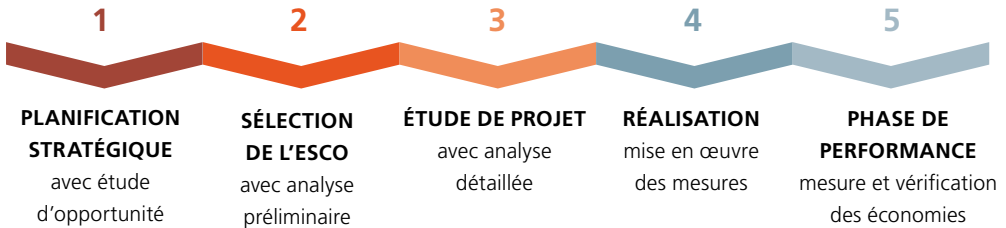
LES POTENTIALS
D'ÉCONOMIES
SONT CONSIDÉRABLES

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%

Source: Sächsische Energieagentur – SAENA GmbH, Dresden

PAS À PAS VERS LE SUCCÈS:



SI VOUS PRÉVOYEZ UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET AVEZ BESOIN POUR CE FAIRE D'EXPERTS ET/OU D'UN FINANCEMENT INGÉNIEUX...

- ... 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 entreprise, faites appel à un conseiller spécialisé en énergie.
- ... définissez la durée du contrat et le cadre du financement. Ensuite demandez une offre auprès de différentes ESCO et sélectionnez le prestataire approprié. 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 ainsi qu'une liste de conseillers et d'ESCOs sont disponibles sous www.swissesco.ch.

SWISSESCO ET HOTELLERIESUISSE

Les deux associations swissesco et hotelleriesuisse ont conclu un partenariat en 2017. L'objectif étant de soutenir les membres d'hotelleriesuisse avec un modèle de financement judicieux dans la mise en œuvre de mesures d'efficacité énergétique. swissesco aide les membres d'hotelleriesuisse au développement de projets et les soutient dans la recherche de prestataires de service appropriés. swissesco travaille en étroite collaboration avec l'Office fédéral de l'énergie.



PROGRAMMES D'ENCOURAGEMENT

Un contrat de performance énergétique se combine bien à des programmes d'encouragement établis en matière de politique énergétique de la Confédération, des cantons et des communes – par exemple en vue de financer les dépenses initiales pour l'évaluation du potentiel d'économies.

Vous trouverez un aperçu sur mesure pour l'emplacement de votre hôtel sous

www.energiefranken.ch

Mentionnons tout spécialement ici un programme d'encouragement national:

LE PROGRAMME BÂTIMENTS vous propose des subventions pour l'amélioration de l'isolation thermique de votre hôtel et, dans la plupart des cantons, à passer à un chauffage utilisant des énergies renouvelables.

Vous trouverez des informations détaillées et le lien vers le programme d'encouragement de votre canton sous **www.leprogrammebatiments.ch**.



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, ce qui est rarement le cas dans de nombreux établissements hôteliers. En concluant un contrat de performance énergétique, le propriétaire est libre de décider qui finance les mesures. Dans tous les cas, l'ESCO assume les risques principaux: que les économies soient effectivement réalisées à la hauteur de ce qui a été convenu.



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. S'il le souhaite, il peut aussi 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.

QUELLE INFLUENCE LES FLUCTUATIONS SAISONNIÈRES ONT-ELLES SUR LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE?

Les fluctuations ou changements saisonniers dans le comportement d'usage sont pris en compte lors de la mesure et de la vérification de l'économie. Mais une technique du bâtiment moderne permet aussi, en principe, d'adapter la consommation d'énergie à ces fluctuations, ce qui permet à son tour d'économiser de l'argent et de l'énergie.



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

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. Les conséquences de la vente de bâtiments sont aussi clairement prévues dans le contrat.

**LE CLIENT DE L'HÔTEL
REMARQUE-T-IL CES MESURES?**

Le client profite du confort ambiant accru au même titre que le personnel. L'établissement hôtelier devient également plus efficace grâce à des investissements dans l'efficacité énergétique et la technique du bâtiment, et ce sans causer de désagréments.

**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.



**GRÂCE AU CONTRAT DE
PERFORMANCE ÉNERGÉ-
TIQUE VOUS DISPOSEZ
D'UNE PLUS GRANDE
MARGE DE MANOEUVRE
POUR VOUS CONCENTRER
SUR L'ESSENTIEL.**



NOUS RESTONS VOLONTIERS À VOTRE DISPOSITION POUR TOUT RENSEIGNEMENT

CONTACT

Office fédéral de l'énergie OFEN

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

Association swissesco

Falkenplatz 11, case postale, 3001 Bern
info@swissesco.ch, 031 301 02 81

hotelleriesuisse

Monbijoustrasse 130, 3007 Berne
welcome@hotelleriesuisse.ch, 031 370 41 11

IMPRESSUM

Liens utiles concernant le contrat de performance énergétique en Suisse

Page d'accueil swissesco
www.swissesco.ch

Rubrique de la page d'accueil de SuisseEnergie
www.suisseenergie.ch/contrat-de-performance-energetique

Photo de couverture: iStock – Brian A Jackson. Pages 4+5: swissesco. Pages 10+11: iStock – Matt Jeacock.
Page 6: Starling Geneva Hotel & Conference Centre. Pages 14+15: Shutterstock.

SuisseEnergie, Office fédéral de l'énergie OFEN
Mühlestrasse 4, CH-3063 Ittigen. Adresse postale: CH-3003 Berne
Infoline 0848 444 444, www.suisseenergie.ch/conseil
energieschweiz@bfe.admin.ch, www.suisseenergie.ch



MIXTE
Papier issu de
sources responsables
FSC® C103895



neutral
Imprimé | 01-18-536184
myclimate.org