



penelope bacchus

Promoting Energy efficiency to Local Organisations
through dissemination Partnerships in Europe
Best Actions for Collaboration in Countries
for a High efficient Use of energy in Structural funds

- [Print](#) - [Close](#) -

Optimisation énergétique dans les grands immeubles résidentiels - Vienne, Graz - Austria

(project supported by SAVE)

Amélioration du rendement énergétique des immeubles résidentiels à logements multiples grâce à l'introduction d'outils novateurs, de services intégrés et de normes de qualité.

Cibles	Secteurs	Champs
<ul style="list-style-type: none"> - Autorités locales - Autorités régionales - Consommateurs domestiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments (y compris patrimoine municipal) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiers financement - Contracting

ANALYSE

Ce projet avait pour objectif de concevoir de nouveaux outils et d'obtenir une optimisation énergétique encore supérieure des grands immeubles résidentiels. A la base de l'élaboration de ces nouveaux services intégrés, un concept de contrat de rendement énergétique ou d'approvisionnement en énergie, qui a déjà fait ses preuves dans le secteur du logement.

LE CONCEPT

Une entreprise de services énergétiques (ESE) finance, programme et construit des infrastructures d'approvisionnement en chauffage et en énergie pour un ensemble de logements. Elle alimente ainsi la société immobilière (son client) en chauffage, eau chaude et, si besoin, électricité, à un prix convenu et à ses risques et périls.

La société immobilière, qui n'est ainsi plus seule à gérer le projet, a beaucoup à gagner de l'introduction d'un tiers : transfert des risques, réduction des tâches, disponibilité accrue de son personnel, concentration sur son métier principal, moindres responsabilités de coordination grâce à la concentration des tâches avec le partenaire contractuel, mais aussi planification, mise en œuvre et fonctionnement optimisés, car l'ESE s'efforce de parvenir à un rendement maximal de ses infrastructures.

LES PARTICULARITES DES SERVICES ENERGIE INTEGRES

- intégration de partenaires extérieurs (ESE) en vue optimiser l'ensemble de l'approvisionnement énergétique des immeubles résidentiels
- intégration de différents services : construction / services techniques, commerciaux et relatifs aux infrastructures
- projets à long terme, afin que les effets de l'optimisation soient durables
- fixation de la rémunération en fonction des résultats et des progrès obtenus
- la question des dispositions légales concernant les accords passés entre un propriétaire d'immeuble (et/ou ses locataires) et une ESE pour la prestation de services énergétiques est encore relativement nouvelle et bien plus complexe que dans le cas d'accords classiques d'approvisionnement en énergie

LES PROJETS PILOTES

Des projets pilotes sont en cours dans un certain nombre de pays, dont l'Autriche, et des accords de prestation de services énergétiques ont été spécialement conçus à cet effet. Ces initiatives visent à parvenir à une harmonisation des réglementations en matière de garanties sur la qualité, de droits de propriété, d'expiration d'un contrat, de responsabilité, de tarification et d'ajustement des prix.

Par ailleurs, de nouveaux outils ont été mis au point : listes de contrôle pour la conception de projets, instruments de planification, procédures d'appel d'offres et outils de contrôle et de surveillance.



MARGARETENGÜRTEL, VIENNE



OSTMARKGASSE, VIENNE

COUTS ET BENEFICES

Les projets pilotes lancés à Vienne et à Graz ont montré tous les avantages potentiels du système de contrats de rendement énergétique dans les grands immeubles résidentiels. La mise en oeuvre était terminée pour deux d'entre eux à l'été 2002 et les résultats des appels d'offre sont assez prometteurs : les propositions, qui tiennent compte du projet de rénovation, garantissent une réduction des dépenses d'énergie de 50 à 60 % après réhabilitation complète (cas d'une demande de chauffage inférieure à 40 kWh/m² par an).

LES OBLIGATIONS TYPES DE GARANTIE

- l'entrepreneur garantit un plafond pour toutes les dépenses d'investissement (prix fixe), pour les dépenses totales annuelles de chauffage et pour les prix d'approvisionnement en eau chaude pendant toute la durée du contrat, fixée à 15 ans
- les délais d'intervention pour toute panne technique (4 heures par exemple) et les délais de réparation (24 heures par exemple) sont garantis
- dans l'éventualité d'un non-respect de la part de l'entrepreneur des obligations de garantie, sa rémunération annuelle pour l'entretien courant (fonctionnement, maintenance et entretien) sera réduite proportionnellement au degré de manquement à ses obligations contractuelles

PARTENARIAT

Le projet, qui a duré deux ans (2000-02), a été mis en œuvre en collaboration avec les agences pour la maîtrise de l'énergie de Berlin et de Graz et avec le centre de rendement énergétique SEVEN, à Prague. Chaque agence a étudié le contexte juridique des pays concernés et s'est efforcée de trouver l'approche la plus appropriée.

Un certain nombre d'ateliers d'experts et de conférences ont été organisés dans le cadre du projet, à Vienne, Graz et Berlin :

- ateliers d'experts avec des ESE pour des échanges d'expérience et des débats sur les cadres juridiques et certains aspects légaux des normes de qualité dans les accords de prestation de services énergétiques
- ateliers d'experts avec des sociétés immobilières pour évaluer les besoins et les attentes de ces dernières
- ateliers et conférences avec les ESE, les sociétés immobilières et les instances administratives pour présenter le concept de « modèles de garantie » et évoquer l'expérience acquise grâce aux projets pilotes.

RECOMMANDATIONS

La gestion de projets et le déroulement concret des projets pilotes permettent de tirer des conclusions importantes :

- les services énergétiques intégrés se révèlent un outil adéquat pour l'amélioration de la mise en œuvre et de la planification des rénovations immobilières et à l'optimisation de la gestion à long terme de la maintenance et du fonctionnement des équipements énergétiques concernés
- les services énergétiques intégrés sont particulièrement bien adaptés à une modernisation complète des immeubles résidentiels, même dans des cas complexes ; ils permettent ici une optimisation des coûts à long terme
- dans le cas d'obstacles financiers majeurs pour les sociétés immobilières, les services énergétiques intégrés peuvent simplement permettre une mise en œuvre rapide des projets de rénovation
- les sociétés immobilières restent encore assez circonspectes face à ce modèle novateur d'application des services énergétiques intégrés. Les responsables ne sont pas encore prêts à abandonner leurs méthodes classiques de rénovation et les responsabilités commerciales qui y sont associées. Qui plus est, l'absence de savoir-faire n'est pas perçue comme étant un problème et les conséquences d'une piètre modernisation sont rarement reconnues
- il n'existe pas de critères d'évaluation pour la rémunération des services de planification et de conseil lors d'un appel d'offres pour des services énergétiques intégrés
- la pénétration du marché des services énergétiques intégrés dans le domaine des rénovations complexes serait encore plus marquée si les pouvoirs publics prévoyaient des mesures incitatives et/ou fixaient des règles. Il pourrait s'agir, pour commencer, d'introduire dans les réglementations, des lois ou des directives de promotion des mécanismes permettant de contrôler la réussite du processus de modernisation

POUR EN SAVOIR PLUS

Name organisation [Energieverwertungsagentur, the Austrian Energy Agency \(E.V.A.\)](#)
:
Phone number : + 43 1 586 15 24
E-mail : huettler@eva.ac.at
Website : <http://www.eva.ac.at/>

Name organisation [Grazer Energieagentur](#)
:
Phone number : + 43 316 811848
E-mail : office@grazer-ea.at
Website : <http://www.grazer-ea.at/>

INFORMATIONS UTILES

List of Internet sites

[Project Information at E.V.A. Website \(German\) / http://www.eva.ac.at/projekte/althaus.htm](http://www.eva.ac.at/projekte/althaus.htm)

[Project information at the website of Graz Energy Agency \(German\) / http://www.grazer-ea.at/thermo_contracing_wohngebaeude.html](http://www.grazer-ea.at/thermo_contracing_wohngebaeude.html)

CETTE FICHE A ETE REALISEE PAR

Organisation [Energieverwertungsagentur, the Austrian Energy Agency \(E.V.A.\)](#) E-mail eva@eva.ac.at Internet <http://www.eva.ac.at/> Published 24/7/2002

[back to top](#) ▲

Penelope Project Good Practice Database
© Energie-Cités 2001 - 2002 / [Webmaster](#)

