



stad Sint-Niklaas

Sint-Niklaas économise 40% d'énergie en 10 ans avec un contrat de performance énergétique progressif

Sint-Niklaas aspire à la neutralité énergétique d'ici 2050. Une des manières d'atteindre l'objectif est de conclure un contrat de performance énergétique de 12,3 millions d'euros. La ville économise 39% de la consommation énergétique de ses neuf plus grands bâtiments sur dix ans, soit 2.600 tonnes d'émissions de CO₂ en moins. Sint-Niklaas est dans le peloton de tête en Flandre.

« Entretien et chauffer des bâtiments sont des grands postes de coûts pour une commune. Dès le début de la législature, l'objectif était d'évoluer vers un patrimoine durable, abordable et maîtrisable », déclare l'échevin des Bâtiments Bart De Bruyne. Sint-Niklaas possède 156 bâtiments au patrimoine. « Il était clair que ce projet

était trop important pour être géré en interne. Nous nous sommes donc laissés guidés par Factor4, un expert en la matière », poursuit Veerle Stuer, responsable du département Plans et Développement Ville de Sint-Niklaas. « Avec Factor4, nous avons recherché un partenaire approprié pour rendre nos bâtiments énergétiquement plus efficaces. Nous l'avons trouvé en Luminus Solutions qui nous a fait une proposition attrayante en termes d'économies et d'investissements. Le contrat a débuté le 1^{er} janvier 2022 et s'étend sur dix ans. »

Un contrat de performance énergétique unique

Factor4 a élaboré un contrat de performance énergétique (CPE) innovant pour neuf sites, les plus gros consommateurs : les deux écoles primaires communales Gavertje Vier et De Droomballon, les salles de sport communales De Witte Molen et De Mispelaer, les académies de la ville (SASK & SAMWD) ainsi que le Stadsschouwburg, le SteM, la Maison de bien-être et la Police.

Le plus gros consommateur, la piscine communale, n'est pas repris dans le contrat. « Nous construisons actuellement une piscine plus grande qui devrait être prête fin 2025. Sportoase et l'entreprise de construction Van Roey se

chargent conjointement de la construction, de la gestion, de l'exploitation et de la maintenance pour les trente prochaines années. »

Pour les neuf sites sélectionnés, Luminus Solutions est responsable des investissements permettant d'économiser de l'énergie, de la surveillance et du reporting. Le contrat de performance énergétique (CPE) conclu pour 12,3 millions d'euros avec la filiale de Luminus pour 10 ans est le plus important contrat CPE de Flandre et le plus innovant.

Valeur résiduelle incluse

Luminus Solutions réalise des rénovations et des investissements pour économiser de l'énergie pour un montant total de 8,5 millions d'euros. Il s'agit de réduire le coût énergétique des bâtiments de 39%. Après 10 ans, cela signifie une économie de plus d'un million d'euros et 2.600 tonnes d'émissions de CO₂ en moins. « Ce qui est innovant, c'est la valeur résiduelle des installations des bâtiments également incluse dans le contrat », signale Bart De Bruyne. « Si la valeur résiduelle s'élevait à 7,6 millions en début de contrat, Luminus Solutions en garantit 10,4 millions d'euros en fin de contrat. Des pénalités sont prévues dans le cas contraire. La valeur des installations augmente donc. Dans un projet CPE



“Nous économisons de l'énergie pendant 10 ans tout en préservant la valeur résiduelle des bâtiments”

Veerle Stuer –Département Plans et Développement Ville de Sint-Niklaas

conventionnel, on ne tient pas compte de la valeur résiduelle des installations. Par conséquent, des investissements financièrement rentables – mais pas amortis pendant la durée du contrat – ne sont pas réalisés, à tort. Il suffit de penser à l'isolation ou aux installations de climatisation. Tenir compte de la valeur résiduelle des installations en fin de contrat, c'est investir dans ces systèmes.

En outre, la garantie d'une valeur résiduelle élevée en fin de contrat améliore la qualité de la maintenance des installations. En effet, la valeur résiduelle augmente quand l'état de maintenance des bâtiments, mesuré via le 'score de condition', est meilleur. Luminus Solutions garantit par exemple que 64% des éléments à entretenir dans les bâtiments atteindront un score de condition 'très bon' ou 'bon' en fin de contrat. Il est de 0% dans un projet CPE conventionnel.»

Et il semble que Luminus Solutions tienne parole. « Les investissements les plus importants sont réalisés les premières années pour obtenir des rendements immédiats. Au cours des deux premières années du contrat, un paquet d'investissements de près de la moitié de la valeur du contrat ont été réalisés. Jusqu'en 2023 inclus, nous avons prévu pour l'électricité des économies de 21% par rapport à 2019. Une analyse intermédiaire montre que nous sommes déjà 1% au-dessus, soit 22% », se réjouit l'échevin.

Un objectif de performance en matière de confort est pour la première fois associé à un projet CPE. L'impact des mesures mises en œuvre sur la satisfaction des utilisateurs est mesuré à l'aide d'un confortmètre développé par Factor4 en collaboration avec notamment la KU Leuven. Selon le score mesuré, Luminus Solutions reçoit un bonus ou paie un malus. L'application de cette méthode axée sur les résultats et la rentabilité est unique dans un contrat CPE.

Neutre en énergie d'ici 2050

D'après Veerle Stuer, cette approche innovante a un effet positif sur l'ensemble de l'organisation : « Alors que nous travaillons de manière plus ponctuelle, d'année en année, cette vision à long terme génère davantage de ressources par les économies réalisées, que nous réinvestissons dans le patrimoine. En confiant un certain nombre de tâches à Luminus Solutions, nous pouvons mieux déployer le personnel à la gestion d'autres bâtiments de la ville. Deux années de travail intensif ont précédé ce projet. Toutes les données possibles des bâtiments ont été inventoriées et calculées dans les moindres détails. De nombreux services, comme le service technique et les responsables du développement durable, ont été impliqués. Nous avons appris à mieux connaître les activités et les besoins de chacun, ce qui a optimisé le travail collaboratif. »

Bart De Bruyne ajoute : « Pour que le parc immobilier reste gérable et abordable, il faut regrouper certaines fonctions ou céder des bâtiments. Ces deux dernières années, nous avons élaboré un plan stratégique immobilier, une sorte de boussole, qui reprend l'ensemble du patrimoine de la ville. Cette boussole nous guide dans notre ambition d'être neutre en énergie d'ici 2050. Le plan détermine l'impact financier par période administrative. Vous ne serez pas surpris d'apprendre que nous sommes également en tête en Flandre avec ce plan dans le domaine de la gestion immobilière. »

Sint-Niklaas est en passe de réaliser ses ambitions énergétiques. En signant la Convention des bourgmestres, la ville s'engage à émettre 40% d'émissions de CO₂ en moins d'ici 2030 par rapport à 2011. La ville a également signé le Pacte local pour l'énergie et le climat qui lui impose notamment d'économiser en moyenne 2,09% d'énergie primaire dans ses bâtiments. Sint-Niklaas veut



« Nous sommes en tête en Flandre avec ce plan dans le domaine de la gestion immobilière »

Bart De Bruyne – échevin des Bâtiments ville de Sint-Niklaas

être neutre en énergie d'ici 2050. « Bien entendu, nous ne pouvons pas y parvenir seuls. Avec le label 'OK Toekomst', nous préparons la ville au Plan climat 2030. 'OK Toekomst' a six grands piliers: la rénovation durable, la mobilité durable, les énergies renouvelables, l'économie circulaire, l'adaptation au changement climatique et la stratégie de l'alimentation locale. Nous encourageons les écoles, les entreprises et les habitants à jouer leur rôle. En tant que ville, nous voulons donner le bon exemple », poursuit Veerle Stuer. « A travers les FM Awards, nous voulons donner de l'inspiration, même hors des murs de la ville, et transmettre nos innovations. »

Par Elke Lamens

Photos © Stad Sint-Niklaas

