

CONTRATS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Ce qu'il faut savoir avant de se lancer

Sur l'échiquier de la rénovation énergétique des bâtiments, le contrat de performance énergétique est une pièce maîtresse. Une pièce que tout acteur, maître d'ouvrage comme entreprise, devra savoir manier. Dans son rapport à la ministre de l'Ecologie, l'avocat Olivier Ortega formule seize propositions pour y parvenir.

Comment rendre rapidement et efficacement les bâtiments existants moins énergivores? Grâce au contrat de performance énergétique (CPE) bien sûr! Un contrat qui offre aux propriétaires, privés comme publics, la garantie d'une réduction des consommations énergétiques de leurs bâtiments. Un peu vite propulsé au rang d'outil miracle lors des discussions sur le Grenelle de l'environnement, le fameux «CPE» s'est depuis confronté à la réalité. Et son développement n'a pas été aussi fulgurant qu'envisagé. C'est pourquoi l'été dernier, le ministre de l'Ecologie a chargé Olivier Ortega, avocat, d'identifier les freins et de faire des propositions pour favoriser le recours aux CPE. Ce dernier vient de rendre son rapport à Nathalie Kosciusko-Morizet et formule seize propositions (voir interview ci-contre).

Une chose est sûre: pour les entreprises, grandes ou petites, qui veulent investir le marché de la performance énergétique, le CPE va devenir un outil incontournable. Elles devront le manier avec dextérité en s'organisant pour offrir toutes les compétences requises. Et avoir les reins suffisamment solides pour obtenir la garantie bancaire nécessaire pour assurer le niveau de performance auquel les engage le CPE sur des durées variant de trois à vingt ans. Pour favoriser l'usage de ces contrats, Olivier Ortega préconise la mise en place d'une mission d'appui pour accompagner le secteur privé notamment. Il propose aussi la modification du Code des marchés publics pour expérimenter le paiement différé par dérogation pour les marchés publics ou encore l'adaptation des règles applicables aux bailleurs sociaux.

En parallèle, un groupe de travail sur la garantie de la performance énergétique, copiloté par Caroline Costa (directrice juridique de Iosis) et Michel Jouvent (délégué général d'Apogée) va être créé dans les prochains jours au sein du Plan Bâtiment Grenelle.

■ Sophie d'Auzon, Laurence Francqueville, et Stéphanie Levet-Veyrier

L'EXPERT

« Le plus urgent : élaborer des modèles de contrats »



OLIVIER ORTEGA, avocat associé (Lefèvre Pelletier et Associés), auteur du rapport

■ Parmi vos propositions(1), laquelle est primordiale pour accélérer le recours aux CPE?

Pour que des projets sortent rapidement, le plus urgent est sans doute de mettre à disposition des acteurs une documentation standardisée, essentiellement des modèles de contrats. Je propose une liste des documents et pièces à produire. Ce devrait être la première tâche à laquelle la Mission d'appui à la passation et au suivi des contrats de performance énergétique devrait s'atteler.

■ Que faire pour faciliter le financement des CPE?

La proposition la plus décoiffante est sans doute celle relative à la création d'une redevance pour services rendus. J'ai pris l'idée à l'Etat de Californie qui la pratique pour la fourniture d'eau chaude sanitaire. Il s'agirait pour un propriétaire de confier la mise en œuvre d'un CPE sur son bien à une structure publique ou parapublique, qui choisirait les entreprises et assurerait le préfinancement de l'opération. En contrepartie, le bien serait frappé d'une redevance pour services rendus, dont le montant devrait être un peu inférieur aux économies d'énergie réalisées.

■ Les entreprises sont-elles prêtes à investir massivement le terrain du CPE?

Oui, dans la mesure où le CPE recouvre une palette d'actions possibles très large. D'un point de vue technique, rien de révolutionnaire, les entreprises savent déjà réaliser les prestations: la seule vraie difficulté est de fournir la garantie de performance. Il faudra aussi sans doute former les salariés à une maintenance plus fine des équipements, rendue nécessaire par la garantie.

■ Quid des PME?

L'accès des PME soulève plusieurs difficultés. Le champ du contrat tout d'abord: si le CPE est plurithématique, il faudra envisager un groupement d'entreprises avec les contraintes que cela engendre. Ensuite la durée du contrat: une PME est moins crédible qu'un grand groupe pour un contrat qui dure quinze ans ou plus; il faudra donc que les maîtres d'ouvrage calibrent la durée de leurs CPE au plus juste. Enfin, la garantie bancaire à fournir pour assurer la garantie de performance pèsera plus lourd sur les comptes d'une PME que d'une grosse entreprise. ■ **Propos recueillis par S. D.A et S. L.-V**

(1) Téléchargez le rapport sur www.lemoniteur.fr/5598CPE



1 Qu'est-ce qu'un contrat de performance énergétique ?

Cette nouvelle créature juridique souffre de l'absence d'une véritable définition opérationnelle. Comment bien utiliser un contrat dont on ne sait pas ce qu'il recouvre exactement ? Le CPE se caractérise, explique le rapport, par son objet, qui est la diminution des consommations énergétiques, et non pas la réalisation de travaux, la fourniture de biens ou la prestation de services. Autre élément essentiel : la garantie de performance fournie au maître d'ouvrage, qui lui permet d'être indemnisé en cas d'écart entre la performance contractuelle et la performance constatée.

Par ailleurs, le contenu des CPE est extrêmement hétéroclite. Le rapport Ortega identifie trois familles. Un, les CPE « fournitures et services » : le prestataire fournit des systèmes de gestion énergétique de l'immeuble ou des équipements de production ou de distribution d'énergie et en assure la maintenance pendant la durée du contrat

(entre trois et douze ans environ). Deux, les CPE « travaux et services », qui englobent des travaux sur le bâti et nécessitent une durée plus longue de retour sur investissement. Trois, enfin, les CPE « globaux », qui comprennent travaux, fournitures et services, conclus sur des durées supérieures à quinze ans. Si les PME trouveront aisément leur place dans la première catégorie, leur accès aux deux autres formes de CPE sera sans nul doute plus compliqué (*lire interview ci-contre*).

Proposition du rapport : adopter par décret une définition du CPE, qui pourrait être la suivante : « Tout contrat conclu entre le maître d'ouvrage d'un bâtiment et une société de services d'efficacité énergétique visant à garantir au cocontractant une diminution des consommations énergétiques d'un bâtiment ou d'un parc de bâtiments, vérifiée et mesurée dans la durée, par un investissement dans des travaux, des fournitures ou des services. »

« Les PME ont toute leur place »

« Nous avons commencé il y a six ans à offrir des engagements de résultats à nos clients, avec la garantie de résultats solaires. Puis nous sommes passés il y a deux ans aux véritables CPE, qui progressent de façon exponentielle aujourd'hui. Etant installateur mais également exploitant, cette démarche nous semble évidente. Un exemple récent : la modification du système d'éclairage d'un hall industriel, avec 50% d'économies d'énergie garantis. Les PME ont toute leur place dans les CPE, à condition qu'elles échangent leurs expériences, et le rôle des fédérations est pour cela crucial. Les difficultés viennent avec l'accroissement du volume des opérations : nous avons toujours auto-assuré nos CPE, mais nous étudions aujourd'hui de nouveaux modèles avec plusieurs assureurs. »



GRUPE HERVE

CHRISTOPHE PHILIPPONNEAU, directeur du développement d'Hervé Thermique (entreprise multitechnique)

2 Quelle procédure de passation choisir ?

Dans le secteur public, la majorité des maîtres d'ouvrage s'est engouffrée dans la voie des contrats de partenariat pour conclure des CPE. « Ils ont commencé par le plus difficile, estime Olivier Ortega ; reste maintenant à développer des CPE plus modestes, via les marchés publics. » Le régime de ces derniers nécessite toutefois quelques adaptations pour bien se prêter au CPE. L'une est d'ailleurs en cours, le Code des marchés publics devant être bientôt modifié pour permettre,

en matière de performance énergétique, le recours au contrat global et à la conception-réalisation-exploitation-maintenance.

Propositions du rapport : outre les modifications du Code déjà prévues, permettre une dérogation limitée à l'interdiction du paiement différé en marchés publics ; ainsi, les économies de charge pourraient participer au financement des investissements. Plus largement, proposer une documentation standardisée aux maîtres d'ouvrage publics et privés, avec des modèles de clauses à adapter.



WILLIAM AZAN, avocat associé, cabinet Azan Avocats Associés

« Utiliser le dialogue compétitif »

« Avec Best Energies, nous venons d'assister Honfleur (Calvados) pour la conclusion d'un CPE sous forme de marché public, une première à ce jour. D'une durée de vingt ans, il porte sur trente-deux bâtiments, et le risque de la performance énergétique est pris à 100% par Cram, l'entreprise attributaire. Le choix de la passation en marché public s'est imposé : le coût d'un montage en PPP est rédhibitoire pour une collectivité de cette taille, et a perdu de son intérêt depuis que la déconsolidation de la dette est devenue plus difficile. Nos préconisations : utiliser le dialogue compétitif et non l'appel d'offres, et laisser aux candidats le choix de fournir ou non l'énergie primaire via une option dans le cahier des charges. Mais même en marché public, le CPE demande beaucoup de préparation : en l'espèce, 1000 heures de travail au total et une dizaine de rounds de négociation. »

3 Comment financer un CPE ?

L'idée séduisante mais trompeuse d'un autofinancement du CPE par les économies de charges a généré beaucoup de déceptions, et d'abandons de projets après réalisation de simulations financières. Selon Olivier Ortega, un tel autofinancement, possible s'agissant d'un CPE « Fournitures et services », est difficilement envisageable dès lors que des travaux sont engagés. Il faut donc trouver des solutions de financement adaptées pour soutenir les initiatives des maîtres d'ouvrage.

Propositions du rapport : accélérer la constitution de sociétés de tiers investissement à capitaux publics ou mixtes, et étudier la création d'un fonds de garantie des CPE ;

- faire bénéficier les bailleurs sociaux, même s'ils n'exercent pas la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un CPE, du taux réduit de TVA et du dégrèvement de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) ;
- déplaçonner la limite de durée de la contribution des locataires aux investissements d'économie d'énergie ;
- créer une redevance pour service rendu : le propriétaire confierait à une structure publique ou parapublique le financement et la réalisation d'un CPE, et verrait en contrepartie son bien frappé d'une redevance.



ADRIEN BULLIER, responsable développement durable d'ICF, filiale logement de la SNCF

« Externaliser la dette »

« Généraliser la rénovation facteur 4 dans l'existant en 2050 semble impossible avec les modalités de financement actuelles. Pour anticiper les évolutions probables dans le financement du logement social, nous cherchons à adapter le concept du CPE à ce secteur. Nous espérons finaliser le dialogue compétitif au printemps pour une première opération de rénovation à Schiltigheim (Bas-Rhin). Le financement par un tiers nous permettra d'externaliser la dette pour concentrer nos fonds propres sur la construction, et d'accélérer le rythme de rénovation. Les économies

d'énergie seront récupérées auprès du locataire via la troisième ligne de quittance (jusqu'à 50%). Reste que cette ressource – à peu près la seule dont nous disposons – financera 10 à 20% du projet tout au plus... Il faudrait aller plus loin. »

4 Comment garantir la performance ?

Raison d'être du CPE, la garantie de performance consiste, pour la société de services d'efficacité énergétique, à indemniser le cas échéant le maître d'ouvrage de la différence entre le niveau de performance promis contractuellement, et le niveau effectivement constaté. « Les acteurs du marché semblent prêts à s'engager à une garantie totale et non partielle de l'écart », a constaté Olivier Ortega. En outre, « à l'exception notable des assureurs, ils s'orientent vers une garantie de performances réelles et non conventionnelles ». C'est-à-dire résultant de mesures et vérifications, et non d'un modèle théorique. Le grand point d'interrogation concernant la garantie de performance demeure sa prise en charge par les assurances : il reviendra au juge de déterminer si la performance énergétique d'un CPE relève ou non de l'assurance décennale obligatoire. L'offre des assureurs en la matière est pour le moment balbutiante...

Proposition du rapport : étudier la création d'un fonds de garantie des CPE.



XAVIER MARTEL, responsable renouvellement urbain du bailleur social Logirep (groupe PolyLogis)

« Des pénalités à hauteur de 100% de l'écart »

« Nous avons conclu le premier CPE en logement social. Il porte sur la conception-réalisation de la

réhabilitation de 230 unités (avec quatre ans de maintenance énergétique), soit 9 millions d'euros de travaux, à Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne). Le groupement, piloté par Brézillon (Bouygues), s'est engagé sur une économie de 40% en volume d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude (± 5%). Si, après une année probatoire, il n'atteint pas l'objectif fixé, une fois réalisé le comptage de l'énergie primaire à la sortie de la sous-station, pondéré des DJU (degrés jour unifiés) trentenaires, il paiera des pénalités correspondant à 100% de l'écart sur la base d'un coût de l'énergie fixé dans le marché, et Logirep remboursera aux locataires leur contribution (3^e ligne de quittance). Mais si l'objectif est dépassé, les économies réalisées seront partagées à 50/50. »

5 Comment responsabiliser l'usager ?

Tout CPE doit intégrer un volet comportemental : la sensibilisation et la formation des occupants peuvent faire diminuer jusqu'à 10% la consommation énergétique d'un bâtiment. « Cela peut se faire de manière astucieuse, souligne Olivier Ortega, par exemple avec des boîtiers qui livrent en temps réel des informations sur les consommations énergétiques, mais aussi sur la météo, les horaires de transports publics, etc., pour créer une habitude de consultation. » Un autre moyen de mettre l'usager dans la boucle est de l'associer au CPE via une annexe environnementale à

son contrat de bail (le « bail vert »), ou une contribution financière aussi appelée « 3^e ligne de quittance ». Ce mécanisme permet aux bailleurs sociaux ou privés, depuis 2009, de partager avec les locataires le coût de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique d'un logement. Mais cette contribution ne peut pas dépasser la moitié des économies de charges estimées ni une durée de quinze années.

Proposition du rapport : déplaçonner la durée de la contribution des locataires aux économies de charges, et indexer son montant sur les économies effectivement réalisées.



ANTOINE GAUTIER, directeur général de Solamen, bureau d'études spécialisé

« Définir les leviers d'action »

« Le rapport pointe l'importance de l'usage des bâtiments. Cette importance ira croissante à mesure que les bâtiments seront performants. En tant que bureau d'études, nous plaçons la mobilisation des occupants au cœur de nos pratiques. Nous leur présentons les enjeux de notre intervention dès la phase de diagnostic. Dans ce cadre, il s'agit de mettre en avant les meilleurs efforts à produire. Nous avons souvent pu constater que les usagers sont sensibilisés mais ne savent pas quel levier actionner. Nous utilisons ainsi les modèles thermiques supports à l'analyse coût/bénéfice du maître d'ouvrage pour une analyse effort/bénéfice pour l'occupant. Notamment pour ceux qui ne sont pas intéressés financièrement à l'opération. Cela permet d'objectiver leur rôle central dans la démarche d'utilisation rationnelle de l'énergie. »