

ENTREPRISES
GÉNÉRALES DE
FRANCE • BTP

Le
CPE*
en **10**
points

* Contrat de **PERFORMANCE** Energétique





Sommaire

1	Qu'est ce qu'un contrat de performance énergétique ?	page 3
2	Quelles sont les caractéristiques d'un contrat de performance énergétique ?	page 4
3	Quelles sont les formes juridiques du contrat de performance énergétique ?	page 6
4	Comment fonctionne le processus de consultation ?	page 8
5	Que doit contenir l'audit patrimonial préalable ?	page 9
6	Que contient le programme performanciel prévisionnel ?	page 10
7	Comment mesurer la performance énergétique ?	page 11
8	Comment est mis en œuvre le CPE ?	page 12
9	Comment la garantie de performance énergétique s'articule t-elle avec les garanties du constructeur ?	page 13
10	Comment financer les CPE ?	page 14



Qu'est ce qu'un contrat de PERFORMANCE énergétique ?

© Szefei - Fotolia

L'origine du contrat de performance énergétique (**CPE**) est européenne.

Aux termes de la directive 2006/32/CE du 5 avril 2006 relative à l'efficacité énergétique le contrat de performance énergétique est un **accord contractuel** entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à **améliorer l'efficacité énergétique**, selon lequel des **investissements** dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini.

Au-delà de l'aspect énergétique, le **CPE** est un véritable outil de valorisation du patrimoine immobilier permettant une mise à niveau durable du bâtiment.

Le **CPE** ne comporte pas de définition dans le droit français. L'article 5 de la loi du 3 août 2009 dite loi Grenelle 1 le mentionne comme le type de contrat privilégié à la disposition du pouvoir adjudicateur pour réduire les consommations d'énergie du parc de bâtiments existants d'au moins 38% d'ici à 2020.

L'article 7 de la loi du 13 juillet 2010 dite loi

Grenelle 2 le mentionne comme un outil contractuel mis à la disposition des copropriétaires privés pour engager une action d'amélioration de l'efficacité énergétique.

Le **CPE** s'applique à la commande publique et privée. Les dix points clefs mentionnés concernent plus spécifiquement la commande publique.

Ils peuvent s'appliquer à la commande privée, dispensée bien entendu des contraintes juridiques énumérées.

Cette dernière est bien concernée par les **CPE**. L'article 3 de la loi Grenelle 2 stipule que des travaux d'amélioration énergétique doivent être réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire dans un délai de huit ans à compter du 1^{er} janvier 2012. En outre l'article 7 de la même loi précise que pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un DPE ou d'un audit énergétique la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.





2

Quelles sont les caractéristiques d'un **CONTRAT de PERFORMANCE énergétique** ?

© Carré Pixel - Fotolia

Le contrat de performance énergétique a pour objet d'**améliorer l'efficacité énergétique**. Il s'agit donc pour le prestataire de diminuer les consommations énergétiques du maître

d'ouvrage bénéficiaire, dans le cadre d'un usage donné, en recourant à un certain nombre d'actions identifiées contractuellement.

Le contrat de performance énergétique se traduit





par un investissement qui peut être matériel ou immatériel. Des prestations matérielles aussi bien qu'immatérielles peuvent en effet contribuer dans des proportions différentes, bien entendu, à l'amélioration énergétique d'un bâtiment.

Le niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique doit être contractuellement défini. Il s'agit d'une performance à atteindre grâce à la mise en œuvre de différentes actions. L'amélioration de l'efficacité énergétique est mesurée par un écart de consommation en volume analysé périodiquement. La mesure périodique de la performance fait partie intégrante du **CPE**.

Le contrat de performance énergétique peut être mis en œuvre au moyen de différents types de prestations qui en constituent le mode opératoire : des travaux, des fournitures et des services.

Compte tenu des engagements du Grenelle de l'Environnement visant à réduire de 38% les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'ici 2020, des travaux touchant à la structure du bâtiment et notamment à l'isolation sont la plupart du temps nécessaires. La mise en place de systèmes

d'équipements appropriés ou tout au moins leur rénovation s'avèrent également nécessaires (appareils performants et systèmes intelligents de mesure de contrôle et de régulation de l'énergie). Les services sont aussi partie intégrante de la mise en œuvre des **CPE** (maintenance, exploitation, formation). La dimension comportementale en raison du poids important des utilisateurs dans les consommations d'énergie est essentielle, et devrait être présente dans toutes les actions de mise en œuvre.

Le mode opératoire des **CPE** peut donc être mis en œuvre au moyen des actions précitées soit cumulatives soit alternatives.

La fourniture d'énergie n'est pas en soi constitutive d'un **CPE**. Elle procède d'une autre catégorie contractuelle.

Dans la mesure où le pouvoir adjudicateur souhaite la voir figurer dans son cahier des charges il doit impérativement veiller à ce que cette disposition n'entraîne pas une rupture de l'égalité de traitement entre les candidats qui est l'un des principes fondamentaux du droit de la commande publique.



3

Quelles sont les formes juridiques du contrat de PERFORMANCE énergétique ?

© Wojciech Nowak - Fotolia

Lux termes de l'article 5 de la loi Grenelle 1 le **CPE** doit être mis en œuvre prioritairement dans le domaine de la commande publique au moyen d'un **marché global** regroupant les prestations de **conception de réalisation et d'exploitation ou de maintenance**. Dans la mesure où la garantie de performance énergétique en constitue l'objet essentiel donnant lieu à pénalités contractuelles si elle n'est pas au rendez vous, le **CPE** conduit nécessairement à un marché global (marché ou PPP) dont le détenteur est un responsable unique qui assume les différentes missions nécessaires à la réalisation de la performance globale qui va faire l'objet d'une mesure périodique.

L'utilisation du marché de conception de réalisation qui est un marché de travaux au sens de l'article 37. du code des marchés publics est désormais totalement libre en matière de **CPE**.

L'article 74 de la loi Grenelle 2 modifie en effet la loi MOP du 12 juillet 1885 en précisant qu'un engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique est un motif suffisant pour avoir recours discrétionnairement aux marchés de conception réalisation.

Le nouvel article 73 II du Code des marchés publics reprend ces dispositions.

Il en est de même dans le nouvel article 41.1 du décret du 20 octobre 2005 qui est l'un des décrets



d'application de l'ordonnance du 6 juin 2005. Pour rappel, cette ordonnance concerne la passation et l'exécution des marchés de certains pouvoirs adjudicateurs et entités adjudicatrices non soumis au Code des marchés publics.

En vertu du II de l'article 69 du code des marchés publics, dans le cas des opérations limitées à la réhabilitation de bâtiments le marché de conception réalisation peut également être passé selon la procédure de dialogue compétitif.

L'utilisation des contrats de partenariat est aussi préconisée à l'article 5 de la loi Grenelle 1 dans le respect de l'ordonnance du 17 juin 2004 qui en réglemente l'application.

Dans le domaine des marchés publics la personne publique peut aussi utiliser la procédure négociée ou la procédure adaptée, dans le respect des conditions posées par le code des marchés publics (articles 28, 34 et 35).

Depuis la loi du 17 mai 2011 de simplification du droit, les marchés passés par les offices publics de l'habitat (OPH) ne sont plus soumis au code des marchés publics mais à l'ordonnance du 6 juin 2005 et de ses décrets d'application, à l'instar des SA d'HLM. Leurs procédures de passation bénéficient de davantage de souplesse.



Comment fonctionne le processus de CONSULTATION ?

© Vsurkov - Fotolia

Le pouvoir adjudicateur qui décide de recourir à un **CPE** peut s'entourer en amont de son projet d'un assistant à maîtrise d'ouvrage afin d'en maîtriser les problématiques techniques et contractuelles. Le choix de cet AMO se fait bien entendu en respectant le régime de passation du code des marchés publics défini au chapitre II du titre III.

L'audit patrimonial préalable constitue la première étape essentielle de l'opération de rénovation énergétique. Il renseigne la personne publique sur le potentiel d'économie d'énergie de son parc de bâtiments. Cet audit permet d'établir la liste de bâtiments à rénover et le programme performantiel prévisionnel. Il a aussi pour vocation à renseigner les opérateurs répondant à la consultation afin de pouvoir déterminer de façon adéquate les conditions de l'offre.

L'audit patrimonial doit être réalisé de manière approfondie afin que les candidats puissent établir des offres cohérentes et afin d'éviter les remises en cause de programme qui sont une source de difficultés et de contentieux. Le bâtiment ou le parc

de bâtiments doit faire l'objet d'une description exhaustive concernant à la fois son enveloppe ses équipements techniques et son mode de fonctionnement. Il doit s'agir d'un véritable état des lieux effectué sous forme d'une analyse fonctionnelle architecturale urbanistique technique et thermique. L'audit doit parfaitement définir les données historiques propres à l'ouvrage. Il convient d'avoir une vision globale des consommations et dépenses afin de prioriser les actions à entreprendre pour améliorer la performance énergétique. Outre les consommations énergétiques la situation historique de l'ouvrage a aussi pour objet de déterminer le niveau de service constaté, les variables exogènes physiques pendant la période passée prise en compte, indépendantes du maître d'ouvrage et de l'opérateur, notamment la température extérieure, la superficie et les conditions factuelles d'utilisation. L'ensemble de ces données constitue la **situation historique**.

La situation historique sert à établir la **situation de référence** qui est la situation contractuelle qui va servir de base au calcul de la performance éner-

gétique. C'est à elle que les parties contractantes vont périodiquement se référer au cours de l'exécution du marché pour calculer l'amélioration énergétique réelle qui est, rappelons le, l'objet du **CPE**. Le programme performanciel prévisionnel résulte de l'audit et figure dans le dossier de consultation.

Il fixe un objectif de réduction des consommations énergétiques. Il doit laisser une certaine marge de manœuvre aux opérateurs privés afin de favoriser l'émergence de propositions innovantes. Certaines spécifications techniques précises doivent malgré tout y être intégrées.



© Artjazz - Fotolia

5

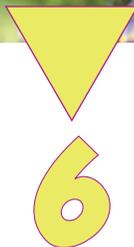
Que doit contenir L'AUDIT patrimonial préalable?

L'audit patrimonial préalable doit permettre de collecter les consommations énergétiques des bâtiments sur une période de trois ans minimum. Le diagnostic de l'enveloppe des bâtiments (murs, menuiseries, toitures, planchers ...) ainsi que celui des installations techniques (production et distribution de chaleur, GTC, production d'ECS, ventilation, éclairage...) doivent en faire partie. Une simulation des consommations doit y figurer avec une répartition par usage (éclairage, chauffage, ECS ...). Il s'agit de déterminer d'où viennent les déperdi-

tions majeures. Les modalités d'exploitation du site doivent aussi faire l'objet d'une analyse (contrats d'exploitation et de maintenance, contrats de fourniture d'énergie) ainsi que la conformité réglementaire (sécurité incendie, ascenseurs, installations électriques).

Le maître d'ouvrage doit impérativement mettre à disposition de l'auditeur un certain nombre de documents tels que : levés géométriques, études de sols, plans de réseaux, plans divers et notes de calcul, DOE.





Que contient le PROGRAMME performanciel prévisionnel?

Le programme performanciel prévisionnel met en œuvre la stratégie de rénovation énergétique voulue par le maître d'ouvrage. Il définit ses attentes et les résultats qu'il souhaite obtenir. Les cibles principales y sont indiquées : quantité d'économies d'énergie exprimées en volume, périmètre (chaud, froid, ECS, éclairage, auxiliaire, process...), réduction des gaz à effet de serre, énergies renouvelables... Il peut comporter également des cibles secondaires permettant une valorisation de son patrimoine (qualité de l'air, mise en conformité aux normes d'accessibilité PMR, travaux de rénovation classique...).

Le niveau de service souhaité est défini (température de consigne dans les locaux, horaires d'utilisation du bâtiment,...)

L'évolution de la superficie ainsi que des conditions d'utilisation sont prévues. Le contrat doit intégrer des modalités d'ajustement si ces données évoluent.

La durée est un élément important. Celle-ci peut être variable en fonction des exigences du maître d'ouvrage. Le partage des risques et l'interface avec les utilisateurs doivent être impérativement prévus. Chaque candidat répondant à la consultation effectue un diagnostic complémentaire. À l'issue de la phase de négociation ou de dialogue compétitif, le programme de chacun des candidats est qualifié de programme performanciel négocié. Le programme performanciel définitif est celui du candidat retenu et comprend l'audit contractuel qui est la résultante de l'audit patrimonial préalable et du diagnostic complémentaire. L'audit contractuel comprend au minimum la situation de référence qui en constitue un élément essentiel.

Il est recommandé que l'audit complémentaire réalisé par chaque candidat durant la phase de consultation donne lieu à indemnisation.



© Wong Sze Fei - Fotolia

7

Comment mesurer la PERFORMANCE énergétique ?

L'objet principal du **CPE** est l'amélioration énergétique. L'obligation essentielle de l'opérateur économique sélectionné est de garantir au moyen des investissements réalisés la baisse des consommations indiquée au contrat.

Afin de constater l'atteinte de la performance celle-ci est mesurée périodiquement. L'économie d'énergie est égale à la consommation de la situation de référence ajustée moins la consommation de la situation de référence mesurée.

Le non respect de l'engagement est sanctionné par des pénalités. Ces pénalités sont contractuelles et ont pour objet de réparer le préjudice subi. La garantie a pour point de départ la mise en service.

La situation de référence ajustée tient compte de la modification du niveau de service et des conditions de fonctionnement au cours de l'exécution du contrat ainsi que des conditions météorologiques réelles. Le protocole IPMVP géré par l'association

EVO est le protocole méthodologique de mesure le plus connu. Son emploi et son téléchargement sont gratuits. La méthode consiste à mesurer l'énergie consommée pendant une période de référence, analyser les variables et déterminer l'équation d'ajustement. Il mesure l'énergie consommée pendant une période de suivi après la mise en œuvre des actions d'amélioration de la performance énergétique et permet ainsi pour une période donnée de mesurer les économies d'énergie.

Les quatre situations suivantes doivent être nécessairement renseignées pour mesurer l'amélioration énergétique : la situation historique, la situation de référence, la situation de référence ajustée et la situation mesurée à chaque échéance de vérification. En tout état de cause, le système de mesure doit être simple, objectif et correspondre aux engagements pris.



8

Comment est mis en œuvre le CPE ?

© Indigo - Fotolia

L'amélioration énergétique est soumise à un ensemble d'aléas qu'il faut intégrer dans le cahier des charges contractuel.

Ainsi le scénario d'utilisation est à définir en amont. Il est opportun d'étudier les paramètres pouvant donner lieu à un ajustement de la situation de référence (météo, effectifs dans le bâtiment, température de consigne,...). Il faut aussi prévoir des clauses de rendez-vous en cas de changement d'usage du bâtiment.

L'utilisateur doit être au centre des préoccupations. Selon les cas des actions de sensibilisation et de formation sont prévues au contrat. Celles-ci devraient être systématisées.

Les risques techniques liés à la fiabilité des installations existantes doivent être bien identifiés. Cela résulte de l'audit préalable.

Les risques économiques sont liés à l'évolution du

coût de l'énergie. Celui-ci étant peu prévisible surtout sur des contrats de longue durée, il est préférable que la garantie de performance soit mesurée indépendamment de celui-ci.

Les aléas météorologiques doivent être anticipés et révisés en utilisant le système DJU (degrés jour unifiés).

Le partage des risques est à prévoir contractuellement entre le prestataire et le client. Un système de bonus / malus doit être mis en place.

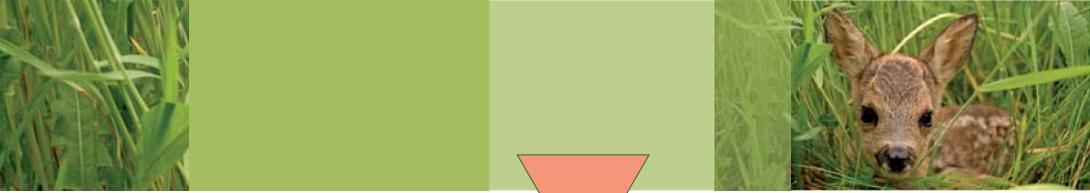
En cas de sous-performance, le titulaire du **CPE** subit des pénalités qui ont été définies contractuellement.

En cas de sur performance un système d'intéressement doit être prévu.

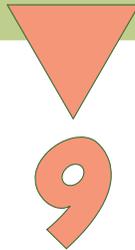
Le maître d'ouvrage doit bien entendu s'assurer préalablement que l'opérateur économique choisi a la capacité d'assumer les risques contractuellement

prévus notamment celui de la sous performance. Aux termes du contrat le maître d'ouvrage devient le seul bénéficiaire des économies réalisées. Les installations sous contrat doivent être remises au maître d'ouvrage en bon état d'entretien et de fonctionnement. Un bilan est effectué après une

visite contradictoire. S'il y a lieu, les parties fixent la liste des interventions que l'opérateur doit avoir exécutées avant la fin du contrat pour satisfaire à l'exigence de remise des installations concernées en bon état d'entretien et de fonctionnement.



© Leo Wyden - Fotolia



Comment la garantie de PERFORMANCE énergétique s'articule-t-elle avec les garanties du constructeur ?

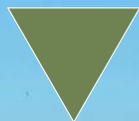
Le non respect du niveau d'amélioration énergétique est sanctionné par des pénalités contractuelles. La garantie a pour point de départ la mise en service qui suit immédiatement l'achèvement des actions caractérisant le **CPE**.

Elle porte sur toute la durée du contrat qui peut comporter une diversité d'interventions (travaux, équipements, services). Le titulaire du contrat peut ainsi être amené à exécuter des travaux. Un contrat de louage d'ouvrage s'intègre alors au **CPE**.

Il peut donc exister concomitamment à la garantie

de performance énergétique des garanties légales qui se juxtaposent qu'elles soient de bon fonctionnement ou décennale. Ces deux garanties ont comme point de départ la réception des travaux par le maître d'ouvrage.

Les garanties contractuelles et légales n'ont ainsi pas la même durée, ni le même objet, ni le même point de départ. La réception des travaux ne doit pas se confondre avec la mise en service qui nécessite des réglages dans le temps.



10

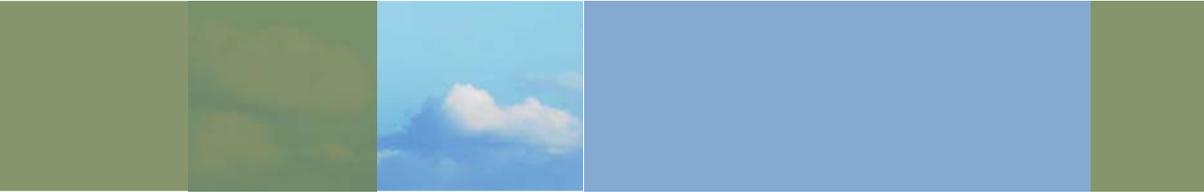
Comment financer les CPE ?



© Artjazz - Fotolia

Le financement des **CPE** s'effectue tout d'abord par les économies de charges générées. Cependant, l'autofinancement par les économies de charges est souvent rendu difficile en raison du niveau élevé d'investissements à mobiliser.

Le mécanisme de « tiers investissement » consiste à faire assurer le financement par un tiers qui se rembourse sur les économies d'énergies réalisées et qui garantit contractuellement l'amélioration énergétique. La société de tiers investissement inter-



vient en qualité d'ensemblier intégrant l'ingénierie financière. Ce type d'offre a vocation à se structurer sur le territoire français. Elle doit préférentiellement être assurée par des entreprises appartenant au secteur de la construction comme les entreprises générales de BTP qui sont familières de tous types de contrats globaux et sont organisées en conséquence.

Les collectivités locales ne bénéficient pas pour le moment de prêts à taux bonifié comme c'est le cas pour les bailleurs sociaux. Elles peuvent par contre avoir recours au dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) et bénéficier des tarifs de revente de l'électricité d'origine photovoltaïque. Les subventions du Feder et de l'Ademe constituent une autre source de financement. À l'instar de l'État elles peuvent bien entendu recourir au contrat de partenariat qui comprend nécessairement un volet financement.

Les bailleurs sociaux ont eu accès dans un premier temps aux éco prêts à taux réduit (1.9 % sur quinze ans ou 2.35 % sur vingt ans) distribués par

la Caisse des Dépôts. Leur pérennisation fait l'objet d'un débat. Ils ont droit à un dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) à hauteur de 25% du montant des travaux d'économies d'énergie. L'accès aux certificats d'économies d'énergie et la revente d'électricité d'origine photovoltaïque leur sont autorisés. Ils peuvent bénéficier de subventions de l'Ademe et du Feder. Les collectivités locales (région et commune) peuvent en outre contribuer au financement de la rénovation énergétique des logements sociaux.

Enfin la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion permet d'utiliser le mécanisme de la troisième ligne de financement. Ce mécanisme autorise le bailleur à la suite d'une concertation avec son locataire et le mois suivant la fin des travaux à ajouter une ligne « contribution au partage des économies de charges » sur la quittance de loyer et l'avis d'échéance. Cette contribution ne peut cependant pas dépasser la moitié des économies d'énergie estimées sur les charges et ne peut excéder une durée de quinze ans.





ENTREPRISES
GÉNÉRALES DE
FRANCE • BTP

Le
CPE*
en **10**
points

contact : Entreprises générales de France.BTP - 9 rue La Pérouse
75784 Paris Cedex 16 - tél : 01 40 69 52 83 - www.egfbtp.com

