



Paol ROUDAUT
Directeur de projets

Paol ROUDAUT, Directeur de projets à l'agence de Paris et spécialiste du CPE, vous explique le fonctionnement de ce type de contrat et vous conseille pour leur mise en oeuvre :

« Depuis une dizaine d'années, les professionnels du bâtiment sont conscients que l'obligation de moyens qu'impose le cadre de la commande publique traditionnelle ne suffit pas à l'atteinte des objectifs de performance (énergétique notamment) des bâtiments conformément aux enjeux environnementaux qui nous préoccupent. Il faut mettre en oeuvre des obligations de résultats. C'est en ce sens que se développent largement les Contrats de Performance Energétique favorisés notamment par un cadre juridique qui a su s'adapter au besoin. »

Il faut savoir que la Loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte de 2005 a été mise en place pour lutter plus efficacement contre le dérèglement climatique, pour préserver l'environnement et renforcer l'indépendance énergétique de la France. Elle ambitionne de réduire la consommation énergétique finale de la France de 50% par rapport à 2012, avec un objectif intermédiaire de -20% d'ici 2030.

Dans ce contexte, le bâtiment constitue un enjeu central car le secteur représente à lui seul 44% des consommations d'énergie et produit, chaque année, 120 millions de tonnes de CO₂ dues à la construction neuve.

Le Contrat de Performance Energétique (CPE) introduit en 2009 dans le cadre de la loi Grenelle 1 pour l'environnement, est présenté alors comme une des solutions pouvant contribuer à cette baisse de la consommation finale.



1 UNE GARANTIE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le CPE, défini entre le maître d'ouvrage et un opérateur, comprend une garantie de performance énergétique mesurée dans le temps à la suite de prestations, monosites ou multisites, de travaux, de services et/ou de fournitures dans diverses typologies de bâtiments.

Les conditions de mise en place

Pour Olivier Ortega, avocat et auteur d'un rapport au gouvernement sur les CPE en 2011, il est nécessaire de respecter plusieurs conditions dans la mise en place d'un CPE :

- 👍 Le CPE doit porter sur les économies d'énergie réalisées et non sur les travaux nécessaires pour les atteindre
- 👍 Le MOA doit disposer d'un investissement suffisant pour réaliser les travaux
- 👍 La garantie de performance énergétique doit être contractuellement engageante
- 👍 Il faut pouvoir calculer les économies d'énergies réalisées pour pouvoir mettre en place un CPE. Les deux parties doivent se mettre d'accord sur la méthode de calcul utilisée formalisée dans un Plan de Mesure et Vérification (le protocole IPMVP* est le plus souvent choisi)

*L'IPMVP est un protocole international de mesure et de vérification de la performance énergétique mis en place par EVO (Efficiency Valuation Organization). Il permet de mesurer l'impact des dispositifs d'efficacité énergétique mis en place dans les bâtiments. La finalité de ce protocole est de mettre en perspective les économies d'énergie réalisées avec le coût engagé pour les atteindre.

2 POURQUOI CHOISIR DE METTRE EN PLACE UN CPE ?

Tout d'abord, le contrat de performance énergétique met en action une stratégie énergétique patrimoniale s'inscrivant dans le contexte réglementaire de la loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte évoquée précédemment. Ces actions d'économies d'énergie vont entraîner l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine par rapport à une situation de référence définie contractuellement.

De plus, la définition des objectifs de consommation contractuels permet de garantir l'atteinte des résultats dans la durée. Un plan de mesure et de vérification contractuel permet d'assurer un suivi de la performance dans le temps. Les objectifs sont généralement définis non pas au travers de gains économiques chiffrés mais par un pourcentage relatif à la situation de référence.

Ensuite, la mise en place d'un CPE sécurise les opérations de travaux en prévoyant un transfert des risques sur les acteurs qui en portent la responsabilité.

3 UN OUTIL : LES MARCHÉS GLOBAUX DE PERFORMANCE

La mise en place d'un contrat de performance énergétique se fait au travers d'outils juridiques qui sont adaptés et simples d'appropriation tels que les marchés publics globaux de performance (MPGP). En effet, ce type de marchés permet d'associer les prestations de conception-réalisation dans un premier temps et d'exploitation-maintenance dans un second temps. Les procédures d'attribution s'organisent généralement sous forme de dialogue compétitif pour permettre une adaptation du projet aux justes besoins du maître d'ouvrage.

L'unique condition pour la mise en place d'un MPGP est la contractualisation d'objectifs chiffrés et mesurables de performance définis en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique.

Pour le maître d'ouvrage, le MPGP est un véritable gage de sécurité car les engagements de performance sont mesurés et garantissent ainsi l'atteinte des résultats. La mise en œuvre de MPGP pour des réhabilitations thermiques et énergétiques lourdes de bâtiments existants peut permettre d'atteindre des niveaux d'économies importants souvent supérieurs à 40 %.



4 QUELQUES PRÉCONISATIONS ET PRÉCAUTIONS

1 Il faut formaliser un **cadre contractuel solide** définissant précisément les responsabilités de chacune des parties et leurs limites afin que le projet se déroule dans de bonnes conditions.

Par exemple, la durée du CPE est libre mais il est important de prendre en compte la durée de mise en œuvre des actions d'amélioration de l'efficacité énergétique. Le recours à un assistant à maîtrise d'ouvrage assurant le suivi de la mise en place du CPE peut être intéressant pour analyser les rapports de mesure et de vérification et s'assurer du respect des clauses de performance définies dans le contrat.

2 Le périmètre du contrat doit être murement réfléchi en anticipant au maximum les évolutions de l'organisation du MOA dans le temps :

PÉRIMÈTRE GÉOGRAPHIQUE : s'assurer de la pérennité du patrimoine et de la stabilité des usages

PÉRIMÈTRE FONCTIONNEL : s'assurer de la parfaite intégration du contrat dans l'organisation actuelle du MOA (notamment vis-à-vis des tâches d'exploitation/ maintenance)

3 De plus, la **garantie de performance doit être ambitieuse** et évaluée de manière très rigoureuse en application avec le protocole IPMVP.

4 Enfin, les opérateurs du marché sont de plus en plus conscients que le développement de cette forme contractuelle passe par leur capacité à apporter **la preuve des résultats énergétiques atteints** et apportent, de ce fait, des solutions innovantes.



La durée du CPE est définie librement, mais il est recommandé d'inclure à la durée de mise en œuvre des actions d'amélioration de l'efficacité énergétique, une période de garantie suffisante pendant laquelle le suivi de celles-ci sera assuré (3 ans minimum).

5 LA GPE-R D'ALTEREA



ALTEREA a créé la Garantie de Performance Energétique Réelle (GPE-R), proche d'un CPE au niveau de l'ingénierie. La GPE-R garantit la performance énergétique réelle contractuelle à ses clients pour les réhabilitations de tous types de bâtiments. Dans ce cadre, ALTEREA a fait certifier un Système de Management d'Opérations (SMO) par son assureur afin que celui-ci couvre sa garantie :



Les avantages de la GPE-R pour les maîtres d'ouvrages :

- 👍 Suivi énergétique après la réception des travaux
- 👍 Meilleure visibilité sur le patrimoine
- 👍 Implication très tôt du MOA dans le projet

CONCLUSION

Chez ALTEREA, nous sommes convaincus que le CPE est un outil essentiel permettant une massification des opérations de travaux nécessaire à la transition énergétique. Il couvre l'ensemble des leviers de la performance énergétique puisqu'il associe la performance intrinsèque des ouvrages, le pilotage des équipements, leur maintenance et l'occupation des bâtiments pour contribuer à la recherche d'une performance optimale.



AVEZ-VOUS REGARDÉ NOTRE VIDÉO TUTO ?

Dans l'une de nos vidéos tuto, Florence Cinotti explique également le contrat de performance énergétique. N'hésitez pas à y jeter un coup d'oeil !