

LE CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

LE ROLE DE L' INGENIERIE

Introduction

Comment garantir la performance des travaux, des équipements, et des procédés mis en œuvre dans le cadre d'une opération de réhabilitation énergétique ?

Comment garantir la réduction des consommations à travers un contrat particulier qui engage la responsabilité financière d'un groupement d'entreprises ou d'un opérateur, dans un projet de réhabilitation énergétique.

Un **Maître d'Ouvrage (MOA)** qui va s'engager dans un projet important de réhabilitation a en effet besoin de garanties techniques et financières pour s'assurer de la pertinence économique et environnementale des travaux qui seront réalisés.

C'est cette idée de garantie qui est contenue dans la notion de Contrat de Performance Energétique. Cette garantie a toutefois ses limites puisque, comme dans tout contrat entre deux parties, il convient de définir les limites de responsabilité de chacune des deux parties.

Définitions

Le CPE a pour objet de garantir dans la durée une amélioration de l'efficacité énergétique d'un bâtiment, ou d'un ensemble de bâtiments.

Quels sont les mots importants de cette définition :

1/ **garantir** : il va donc falloir définir l'objet et l'étendue de la garantie, les moyens de contrôler les objectifs fixés contractuellement, et les incidences financières en cas de non respect des objectifs garantis

2/ **dans la durée** : le contrat va devoir se développer sur une durée suffisante pour s'assurer que l'amélioration est pérenne et que la garantie couvre tout ou partie de l'investissement financier. Cette notion de durée peut trouver ses limites face à certains MOA (copropriété...) qui hésitent souvent à s'engager dans la durée avec un fournisseur.

3/ **amélioration** (de l'efficacité énergétique) : cette notion d'amélioration suppose :

a/ que l'on définisse l'état initial du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments, en terme de consommation énergétique,

b/ que l'on précise l'ensemble des paramètres qui conduisent à cette consommation initiale

c/ que l'on précise sur quels paramètres on va agir pour améliorer la performance

d/ comment on va améliorer cette performance, et dans quelle proportion

Tout ce travail préalable doit être réalisé dans l'audit énergétique qui est une étape fondamentale dans un processus de CPE.

4/ **l'efficacité énergétique** : cette efficacité énergétique, qui va être améliorée, et dont on va garantir le degré d'amélioration, il faut maintenant la définir . S'agit-il :

a/ **d'une efficacité conventionnelle** fondée sur des méthodes de calcul réglementaires : sans doute pas car dans ce cas il suffirait d'un contrôle au moment de la réception des travaux, et la notion de durée ne pourrait s'appliquer à une efficacité conventionnelle

b/ **d'une efficacité mesurable** : combien de KWh ont été économisés à la suite des travaux réalisés, à conditions d'exploitation identiques ?

De toute évidence c'est bien de cette efficacité là dont il va être question dans le CPE.

C'est aussi là que les difficultés commencent, car :

- de quels KWh parle-t-on ? énergie primaire ? énergie finale ? énergie utile ?
- comment mesurer les variations des conditions d'exploitation ?
- comment corriger les résultats mesurés en fonction des variations des conditions d'exploitation ?

Par ailleurs dans cette définition on ne prend en compte que les aspects énergétiques. Or la dimension financière du contrat est largement aussi déterminante dans la décision de contracter :

La question : quel budget représente le fonctionnement des installations collectives avant les travaux ?, et quel sera le budget après travaux ? est tout aussi importante et malheureusement encore plus complexe car :

- on ne peut garantir l'évolution du prix des énergies
- on ne sait pas évaluer la valorisation du patrimoine après travaux

Tout cela pour dire que le sujet est complexe mais il ne faut pas s'arrêter devant cette complexité car le sujet est d'importance.

Il va nous falloir être précis dans les engagements qui seront pris à l'occasion de la mise en place de ce type de contrat, qui doit être vertueux, faute de quoi il conduira à des conflits d'interprétations et à des procédures inévitables et coûteuses.

Le rôle d'Assistant à la Maîtrise d'ouvrage (AMO)

Pour assurer, dans de bonnes conditions, la mise en œuvre des contrats de performance énergétique (CPE), les **MOA** auront besoin d'un accompagnement technique fort dès les premières étapes du projet.

Par ailleurs, pour assurer cette mission, l'AMO devra disposer, en plus des connaissances techniques nécessaires, de connaissances particulières telles que :

- des connaissances juridiques relatives au droit des contrats
- des connaissances en ingénierie financière pour accompagner le financement du projet qui constitue une étape essentielle de la réussite du CPE.
- des connaissances dans le domaine de l'exploitation des installations qui va constituer le second volet du CPE et qui va garantir, de manière contractuelle, la performance du projet.
- Enfin, l'AMO devra être un bon communicant et devra savoir s'exprimer, au besoin en public, car la réussite du projet requiert la sensibilisation de nombreuses personnes (MOA, utilisateurs, entreprises...)

Comment s'exerce le rôle de l'AMO ?

1 / AU NIVEAU DE L'AUDIT ENERGETIQUE

C'est la première étape nécessaire à la mise en œuvre d'un contrat de performance énergétique.

Cet audit a été formalisé par l'ADEME, qui accorde à certains MOA une aide financière substantielle afin de franchir cette première étape.

L'audit énergétique constitue une mission complexe qui nécessite des compétences techniques, associées à une expérience dans le domaine de l'énergie des bâtiments, mais aussi des compétences juridiques qui permettent d'apprécier les contraintes liées aux contrats en cours, et aux règles de droit auxquelles sont soumis les MOA.

L'audit énergétique doit permettre de définir le plus précisément possible la situation initiale, du point de vue énergétique, en tenant compte :

- d'une analyse des caractéristiques du bâti
- d'une analyse des qualités des installations existantes
- d'une analyse de la qualité de la conduite et de l'exploitation des installations
- d'une analyse du niveau de confort et du comportement des usagers
- d'une analyse des contrats en cours

Cette situation initiale, qui n'est pas toujours facile à caractériser, doit être réalisée par un bureau d'études compétent et indépendant, qui devra engager sa responsabilité sur son analyse, vis à vis de son client, et vis à vis du co-contractant du CPE, qui n'aura pas les moyens matériels de procéder à cette analyse approfondie de la situation initiale, qui va devenir contractuelle dans le futur contrat.

L'audit énergétique doit comporter un second volet : les propositions d'amélioration de la performance énergétique.

Là encore les notions de compétence et d'indépendance sont primordiales car il va falloir, dans cet audit, convaincre le MOA de la pertinence des solutions qui sont proposées, du point de vue :

- des coûts prévisionnels d'investissement
- des économies prévisionnelles engendrées par les travaux envisagés
- des contraintes de mise en œuvre (milieu occupé...)
- des contraintes juridiques liées aux contrats en cours
- des conditions possibles de financement des travaux

2/ AU NIVEAU DE LA CONSULTATION DES ENTREPRISES

Si le MOA a été convaincu de la pertinence du projet proposé, et que celui-ci s'inscrit en cohérence avec son budget et avec son plan pluriannuel de travaux, on va pouvoir passer à la phase suivante : la consultation d'entreprises sur un projet de Contrat de Performance Energétique qui va associer :

- la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique
- le financement de ces travaux
- les conditions de maintenance des installations
- les garanties de résultat, en terme de réduction de la consommation d'énergie

Selon la nature et l'importance des travaux envisagés, le management du projet sera différent.

Dans les petites opérations, le MOA privé, assisté de son AMO, pourra consulter directement des entreprises sur la base de l'audit.

Dans des opérations plus complexes, le MOA devra faire appel à un Maître d'œuvre, ou à une équipe de Maîtrise d'œuvre pour réaliser un dossier de consultation d'entreprises.

Toutefois, on retrouvera, dans les deux cas, des constantes qu'il faudra prendre en compte. Le Contrat de performance Energétique devra comporter obligatoirement :

1/ Un marché de travaux

Dans le cadre d'un CPE, qu'il soit limité aux installations, ou qu'il intègre une modification du bâti, les travaux devront faire l'objet d'un marché en bonne et due forme avec notamment :

- un acte d'engagement avec un bordereau détaillé de prix, afin de gérer les éventuels travaux supplémentaires qui sont inhérents à une intervention sur un bâtiment existant
- un CCAP qui précise les conditions administratives et financières liées aux travaux réalisés
- un CCTP qui précise qualitativement et quantitativement la nature des travaux à réaliser
- une obligation d'assurance (DO, ...

La formalisation de ce marché de travaux est nécessaire pour régler les conflits qui ne manqueront pas de naître à l'occasion de la réalisation, et qui entraîneront un recours auprès des assureurs.

2/ Un marché exploitation

Le marché d'exploitation, dans lequel l'Entreprise va s'engager sur la qualité et sur le contenu des prestations de maintenance, complète le marché travaux et définit quantitativement l'amélioration de la performance énergétique résultant des travaux réalisés, sur laquelle l'entreprise s'engage techniquement et financièrement.

Le marché d'exploitation devra comporter :

- un acte d'engagement précisant les conditions financières et les objectifs de performance garantis
- un CCAP qui précise les conditions administratives et financières liées au contrat, les pénalités encourues en cas de non respect des engagements contractuels, et le cas échéant au financement des travaux (dans le cas où l'entreprise assure le financement de ces travaux)
- un CCTP qui précise les conditions techniques liées aux engagements contractuels, et les conditions d'indexation de ces engagements.

3/ Ces deux marchés constituent un contrat unique et doit être conclu, soit avec un groupement d'entreprises conjoints et solidaires, soit avec un opérateur qui assure le rôle de contractant général.

Dans les deux cas on comprend bien que les engagements de résultats en terme d'économie d'énergie sont liés à la fois :

- à la qualité des travaux réalisés
- à la qualité de la maintenance
- à la qualité de l'analyse technique qui aura conduit à l'évaluation de la performance du projet.

C'est pourquoi il est nécessaire de faire porter la responsabilité de ces engagements sur la ou les entreprises contractantes, qui devront régler en interne, ou via leurs assurances respectives, les conséquences d'une performance insuffisante au regard des engagements contractuels qui auront été pris.

Cela n'exclut pas la responsabilité éventuelle du MOA dans le cas où le non respect des objectifs contractuels résulte d'un défaut de comportement mesurable ou d'une modification unilatérale des conditions d'exploitation.

On comprend donc que la qualité du cahier des charges qui va présider à la consultation des entreprises est essentielle, si l'on veut éviter les conflits lors de la phase d'application du contrat.

Le cahier des charges doit toutefois laisser à l'Entreprise la possibilité de proposer des variantes, sous réserves qu'elles soient fondées et compatibles avec les objectifs du MOA et avec son plan pluriannuel de travaux.

On comprend également que l'analyse des offres sera complexe et nécessitera l'intervention de l'AMO et de la Maîtrise d'Oeuvre car elle doit faire la part des garanties techniques et financières apportées par les concurrents.

3/ AU NIVEAU DE LA REALISATION DES TRAVAUX

Selon la solution qui aura été retenue dans la phase précédente, l'AMO interviendra de plusieurs façons.

Dans le cas de petits projets, l'entreprise assume la responsabilité totale de la réalisation. L'AMO peut intervenir comme conseil au niveau de la réalisation des travaux et des conflits qui peuvent survenir en cours de travaux entre le MOA et les entreprises, au niveau de la réception des travaux par le MOA, et, éventuellement dans les opérations de passation du contrat entre l'ancien exploitant et la société d'exploitation du Contractant général retenu.

Dans le cas des projets plus importants, si une Maîtrise d'œuvre (MOE) a été désignée, elle doit assurer le contrôle et la réception des travaux jusqu'à la réception des travaux.

Dans cette phase, un **bureau de contrôle** et un **coordinateur de sécurité** peuvent être nommés par le MOA pour s'assurer de la conformité des travaux réalisés et pour satisfaire aux obligations réglementaires en matière de sécurité sur le chantier. Ces missions peuvent également être prises en charge par le Contractant général dans le cadre du Contrat.

L'AMO dans ce cas n'a pas à intervenir pendant la période des travaux, qui est sous la responsabilité du MOE. Il peut avoir une mission particulière de conseil dans les opérations de passation du contrat entre l'ancien exploitant et la société d'exploitation du Contractant général retenu.

4/ AU NIVEAU DU CONTROLE DE L'EXPLOITATION

La mission de l'AMO doit comporter une mission de contrôle de l'exploitation, au minimum sur un an (davantage si l'importance du projet le justifie), au cours de laquelle il devra :

- s'assurer que les prestations dues au contrat sont bien mises en œuvre
- que la facturation est conforme aux prescriptions contractuelles
- que les objectifs d'économies sont bien atteints
- arbitrer les éventuels conflits nés de l'application du contrat

Cette mission permet de conforter le MOA dans les choix qui ont été faits, et de disposer d'un conseil indépendant qui défend ses intérêts dans l'application des clauses contractuelles..

Elle doit comprendre obligatoirement l'établissement d'un bilan annuel qui sera présenté au MOA afin de rendre compte de la pertinence des choix qui ont été faits et d'expliquer les difficultés éventuelles qui sont apparues (incidents d'exploitation, évolution du coût des énergies...)

Cette mission fait l'objet de conditions d'assurances particulières.

Conclusion

La mise en œuvre d'un contrat de performance énergétique nécessitera une assistance technique juridique et financière, qui doit permettre au MOA de conclure en toute sérénité ce type de marché, et qui lui assurera un contrôle, dans la durée, de la réalité des améliorations énergétiques obtenues.

L'ingénierie indépendante qui dispose des compétences techniques et qui doit acquérir, si elle ne les a pas, les compétences juridiques et financières complémentaires nécessaires, est parfaitement fondée à assurer cette mission d'AMO.

En effet, le rôle de l'ingénierie dans la mise en œuvre d'un contrat de performance énergétique est essentiel, depuis la phase d'audit préalable jusqu'au suivi de l'exploitation.

Le processus de management du projet, tel que décrit ci-avant, est enrichissant :

- pour l'ingénierie, lorsque celle-ci assure la totalité des missions, car elle dispose ainsi d'un retour d'expérience sur les résultats réels en terme de fiabilité et d'efficacité des solutions techniques qu'elle prescrit,
- pour le MOA et ses représentants qui ont à leur disposition un conseil compétent et indépendant, sur lequel ils peuvent s'appuyer tout au long du projet,
- pour les entreprises de travaux et d'exploitation qui peuvent dialoguer avec un homme de l'art pour faire valoir d'éventuelles difficultés et éviter ainsi des conflits toujours coûteux dus à une incompréhension entre les parties.

Une réflexion devra être menée avec les assureurs sur les responsabilités, dans ce type de contrat :

- du Maître d'ouvrage en terme d'assurance dommage-ouvrage
- de l'AMO, vis à vis du Maître d'ouvrage
- de la MOE, vis à vis du Maître d'ouvrage
- du Contractant général vis à vis du Maître d'ouvrage
- des entreprises co-traitantes ou sous-traitantes au sein de l'équipe constituée par le Contractant général