

LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



LES CLÉS POUR COMPRENDRE

Le CPE > un outil au service de votre stratégie de rénovation

La rénovation énergétique d'un bâtiment induit des économies annuelles substantielles sur les charges énergétiques, mais implique de mobiliser d'importants financements. Ils sont d'autant plus acceptables pour un maître d'ouvrage s'il connaît le montant des économies qui seront réalisées pour procéder aux calculs financiers de rentabilité. A ce titre, le contrat de performance énergétique (CPE) répond au besoin de sécurisation des investissements d'économie d'énergie.

Le CPE est un contrat :

- entre un maître d'ouvrage et un opérateur
- qui porte sur la réalisation d'actions d'économies d'énergie
- qui définit un objectif de résultat
- qui garantit l'atteinte de ce résultat
- il peut constituer une réponse à la problématique du financement et offre la possibilité de recourir au tiers investissement

Les actions réalisées peuvent être multiples : travaux, fournitures et services

1 Une diminution des consommations énergétiques garantie

Le CPE garantit, de manière contractuelle, une diminution des consommations énergétiques d'un bâtiment ou d'un parc (elle sera, tout au long du contrat : chiffrée, vérifiée et mesurée). Le non-respect des objectifs, entraîne le paiement de pénalités du prestataire au maître d'ouvrage.

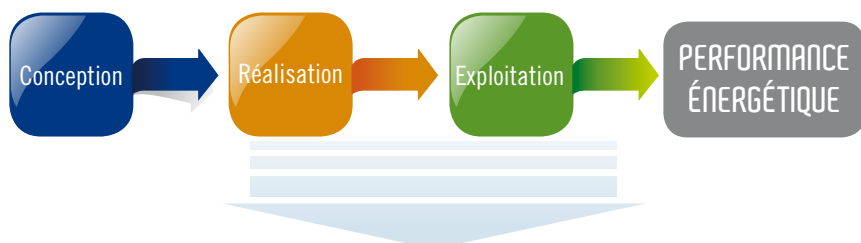
2 Le CPE : c'est un contrat global

Il est passé entre un maître d'ouvrage et un opérateur unique. Il inclut tout ou partie les prestations de conception, de travaux, d'exploitation-maintenance et de financement. La maintenance-réalisation reste incontournable dans un CPE pour permettre à l'opérateur de garantir la performance après rénovation.

3 Utiliser les économies d'énergies pour financer la rénovation énergétique :

- > Deux montages financiers sont possibles :
- Le financement classique (autofinancement, emprunt) par le maître d'ouvrage ou
 - Le recours au tiers investissement. Dans ce dernier cas, l'entreprise d'efficacité énergétique inclut dans sa mission le financement partiel ou total des investissements. Elle le répercute ensuite dans son offre, sous forme de redevance mensuelle (payée par le maître d'ouvrage).

PROJET D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE



SANS CPE



AVEC CPE



Le CPE et la loi

Article 7* : Tout gestionnaire de copropriété** équipée d'une installation collective de chauffage, doit s'interroger sur un plan de travaux d'économies d'énergie ou un contrat de performance énergétique.

Article 74 : 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***

* loi n°2010 - 788 portant sur l'engagement national pour l'environnement

** plus de 50 lots

*** pour les maîtres d'ouvrages publics

1 Le point d'entrée du CPE : établir la situation de référence



Source : ClubS2E - De la situation historique à la situation de référence, 2011

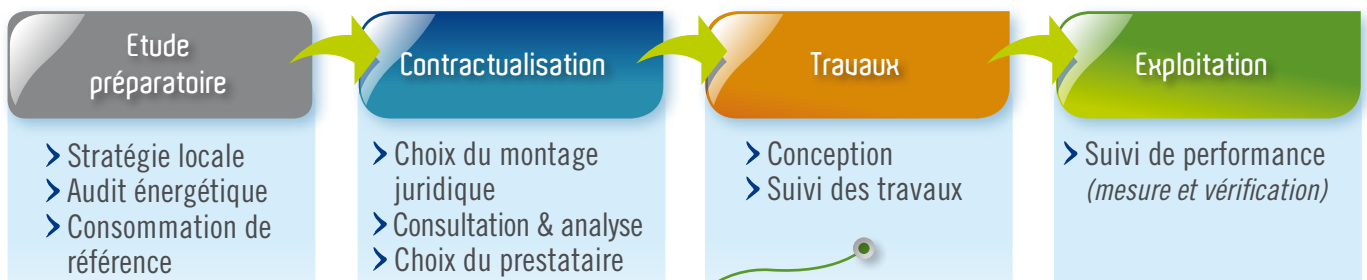
La **garantie de résultat** repose sur une bonne appréhension de l'état initial (situation historique) et des consommations de référence, qui serviront de base aux calculs des économies d'énergie.

La consommation de référence est établie à partir de la **situation historique** (*consommations avant travaux*) et des **conditions de fonctionnement** (*rigueur climatique, modification de surfaces, mode d'occupation, etc.*).

C'est à elle que les parties contractantes vont périodiquement se référer pour calculer l'amélioration énergétique réelle.

- **Dernier point essentiel : le suivi et la vérification des économies réelles.** Après travaux, un suivi et/ou une vérification des consommations et des paramètres de référence est réalisé. Ils sont bien entendu comparés à la situation de référence. Le coût de ce plan de comptage doit être maîtrisé. **L'ADEME recommande que ce coût ne dépasse pas 10% des économies d'énergie attendues.**

2 Le déroulement d'un projet de CPE : 4 étapes



- Stratégie locale
- Audit énergétique
- Consommation de référence
- Nature des investissements
- Evaluation

- Choix du montage juridique
- Consultation & analyse
- Choix du prestataire
- Contrat

- Conception
- Suivi des travaux

- Suivi de performance (*mesure et vérification*)

La maîtrise d'ouvrage, un rôle accru :

la préparation du dossier (audit énergétique, situation de référence, etc.) est essentielle, dans le montage d'un CPE. L'ADEME recommande le recours à une AMO (voir page suivante).

Exemples d'actions et travaux d'efficacité énergétique possibles :

- Modification des comportements des usagers
- Travaux sur l'enveloppe du bâtiment
- Changement du système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire
- Utilisation d'énergies renouvelables

Maître d'ouvrage : comment démarrer ?

Parce que la mise en place d'un projet d'efficacité énergétique est complexe, il peut être judicieux de prendre conseil auprès d'experts qualifiés qui vous aideront à réaliser vos études préparatoires et à prendre les décisions adaptées à vos besoins.

• L'ADEME encourage le recours à un « assistant à maître d'ouvrage » (AMO) pour être accompagné dans le montage du CPE et lors de la négociation avec les entreprises candidates. Cet AMO peut réaliser l'audit énergétique, les études spécifiques au CPE et guider le client dans le choix d'un scénario ambitieux de travaux d'économie d'énergie (au moins 30 % par rapport à la situation de référence et compatible avec une trajectoire « BBC rénovation »).

> Se renseigner :

- Le site des contrats de performance énergétique : www.lecpe.fr
- Le site européen officiel dédié au contrat de performance énergétique : <http://european-energy-service-initiative.net>

> Se former :

- Les offres de formations de l'ADEME pour les maîtres d'ouvrage : <http://rhone-alpes.ademe.fr>

> Être conseillé :

- L'ADEME et le conseil régional proposent un conseil d'orientation gratuit en contactant :
 - Votre Espace-info énergie, retrouvez la liste des EIE sur : <http://rhone-alpes.ademe.fr/partenariats-reseaux/reseaux/espaces-info-energie>
 - Rhônaldénergie-Environnement : 04 78 37 29 14 (veille et animation régionale)

> Se faire assister :

- L'AMO ainsi que la phase d'étude et de vérification peut faire l'objet d'un soutien technique et financier par l'ADEME (via l'appel à manifestation d'intérêt dédié au CPE en Rhône-Alpes), voir les appels à projets sur : <http://rhone-alpes.ademe.fr>
- Vos contacts à l'ADEME Rhône-Alpes : 04 72 83 46 00 - Hakim Hamadou / Jacques Wiart

Déjà des exemples en Rhône-Alpes

Depuis son lancement en 2009, plusieurs CPE ont été étudiés ou conclus dans différentes configurations :

- sur des bâtiments privés tels des **centres commerciaux** (Groupe Casino, Carrefour), des **immeubles de bureaux** (résidence Le Millenium, à Villeurbanne 69) ou de **logements** (112 logements, résidence Jean Jaurès, St Priest 69) ;
- sur des **bâtiments publics** comme le musée d'art moderne de Saint Etienne (42), la piscine de Bourg-en-Bresse (01), ou comme le patrimoine communal de Domène et Bourgoin-Jallieu (38).

Le CPE recouvre des périmètres d'intervention différents. En effet, il peut porter principalement sur l'exploitation et les services, on parle alors de **CPE « Fournitures et services »**. Il peut aussi concerner tout ou partie les équipements énergétiques (chauffage, ventilation, éclairage, etc.), l'enveloppe du bâtiment et les ouvrants, ce qui permet des économies plus importantes sur la durée du CPE. Dans ce cas on parle alors de **CPE Travaux et services**.



Rhône-Alpes Région