

LE MIRAGE DU CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le contrat de performance énergétique (CPE) est un contrat par lequel un groupement d'entreprises s'engage sur les économies d'énergie que dégageront les travaux qu'il propose de réaliser sur un bâtiment existant. Plusieurs solutions de financement et d'engagement sont possibles.

1 - LES LIMITES DU CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le simple énoncé de son titre met en évidence la principale difficulté de sa mise en œuvre : pour pouvoir vérifier à terme que la performance promise est atteinte, il est nécessaire de satisfaire au moins à deux conditions :

- il faut savoir calculer une situation de départ incontestable : croire qu'il suffit de connaître les consommations d'énergie des trois dernières années est totalement inepte ;
- il faut savoir fixer dans le contrat une formule d'ajustement de la "situation de référence" pour pouvoir comparer cette "situation de référence ajustée" avec la "situation constatée" à chaque échéance de vérification, compte tenu d'une multitude de facteurs variables, dont le "niveau de service" n'est pas le moins complexe à gérer¹.

L'autre défaut majeur du CPE est son caractère "mono-objectif" : or, une opération d'une certaine ampleur sur un bâtiment existant ne devrait être engagée qu'après avoir analysé l'ensemble des enjeux qui touchent la sécurité et le confort, qui permettent la mise en conformité avec les nouvelles obligations, qui contribuent à la valorisation patrimoniale, etc.

Un inventaire succinct des enjeux figure dans l'article des pages 8 à 11 de la revue.

Or, le CPE ne sait pas gérer fidèlement d'autres enjeux que celui de l'énergie : le ministère (ex MEEDDM) a si bien compris cette difficulté que, dans son clausier type, il déconseille d'inclure dans le périmètre du CPE des objectifs autres que l'amélioration des performances énergétiques !

2 - CONDITIONS D'ACCEPTABILITÉ D'UN CPE

Pour de multiples raisons, le CPE est très complexe à négocier de manière équilibrée.

La principale condition d'acceptabilité d'un tel contrat est donc que le maître d'ouvrage dispose d'une totale "capacité" juridique et technique (car les offres alléchantes mais piégeuses ne manqueront pas) et dispose d'une réelle "autorité de gestion" sur le passé comme sur l'avenir.

Par ailleurs, pour essayer de pallier le caractère *a priori* "mono-objectif" du CPE, il faut que le maître d'ouvrage ait, non seulement

“ LE CPE NE SAIT PAS GÉRER FIDÈLEMENT D'AUTRES ENJEUX QUE CELUI DE L'ÉNERGIE ”

réfléchi préalablement aux autres enjeux d'une modernisation de ses locaux, mais qu'il ait décrit très précisément les prestations qui devront faire partie du contrat.

Ensuite, en ce qui concerne l'énergie, le maître d'ouvrage doit être capable de connaître avec précision les consommations détaillées de ses bâtiments sur plusieurs exercices, compte tenu des "niveaux de service" passés et des conditions exogènes correspondantes

("données historiques").

La direction d'un lycée dispose, peut-être, de telles données précises ?

Enfin, le maître d'ouvrage devra avoir les moyens de suivre techniquement et juridiquement l'exécution du CPE sur toute sa durée, et éventuellement d'en renégocier les termes lorsque les conditions d'usage des bâtiments changent, ou lorsque des travaux doivent être entrepris pour d'autres motifs.

3 - CAS DES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ²

Tout d'abord, si, depuis plusieurs années, l'État encourage les propriétaires à penser "économies d'énergie", il a commis l'erreur de ne pas les inciter à engager rapidement une réflexion "multi-enjeux" avec des professionnels qualifiés : des "maîtres d'œuvre" et pas seulement des "thermiciens".

Seul l'audit énergétique a été conseillé (et parfois aidé) mais pas le diagnostic couvrant tous les aspects d'un immeuble d'habitations.

En s'engageant directement sur un CPE, les copropriétés ratent l'occasion d'une rénovation bien pensée dans tous les domaines. Car les candidats au CPE n'ont aucune raison de "s'encombrer" des problèmes non énergétiques : voir le § 1 ci-dessus.

1) Pour donner une idée des difficultés de comparaison entre des situations passées et futures, nous nous contentons d'énumérer quelques termes utilisés : ● données historiques ● variables exogènes ● conditions météorologiques (température extérieure, degrés jours unifiés) ● niveau de service (températures intérieures selon un calendrier précis d'usage, taux de renouvellement d'air, étanchéité des façades) ● comportement des gestionnaires et des occupants ● en vue de fixer une situation de référence qui sera ajustée en fonction des éléments variables des situations de chaque année suivante, pour pouvoir être enfin comparée aux futures consommations !

2) Les conseils syndicaux des copropriétés ont intérêt à prendre connaissance des études de l'ARC (Association des responsables de copropriété) qui suit de très près, avec beaucoup de réserves, cette question des CPE.

“QUE DIRE ENFIN DU SCANDALEUX PARTAGE (...) DES ÉCONOMIES QUI S'AVÈRERAIENT SUPÉRIEURES AUX ENGAGEMENTS ? ALORS QUE (...) LA COPROPRIÉTÉ AURA FINI PAR PAYER LES TRAVAUX, ELLE SERAIT PRIVÉE D'UNE PARTIE DES ÉCONOMIES GÉNÉRÉES !”

Par ailleurs, on fait miroiter aux copropriétaires des études effectuées gratuitement par des groupements candidats au CPE. En réalité, les copropriétés qui auront l'imprudence de conclure un CPE, non seulement finiront par payer les études effectuées par leur cocontractant, mais elles paieront aussi le prix des études effectuées pour d'autres clients avec lesquels aucun contrat n'a été conclu !

En ce qui concerne le seul volet “énergie”, la plupart des copropriétés ont plusieurs handicaps de départ : • un désordre des températures entre les logements³, • l'impossible fixation d'une “situation de référence” sérieuse et complète, • des décisions collégiales difficiles à rationaliser, • la non compétence des acteurs pour négocier un contrat très complexe (ou plusieurs contrats liés : travaux, maintenance, exploitation, fourniture, par exemple) engageant la copropriété sur des durées très longues. Les seuls éléments dont disposera au départ la copropriété seront les consommations des dernières années, sans aucune fiabilité sur les températures de consigne et en ignorant évidemment si les occupants des appartements trop chauffés ont tempéré la température en fermant leurs radiateurs ou en ouvrant leurs fenêtres !

Rien qu'en résolvant ce problème, et en revenant à une température commune de 19 °, la plupart des copropriétés peuvent économiser 15 à 25 % de leurs dépenses de combustible, voire plus.

Les groupements d'entreprises candidats à un CPE seront prudents (ils ne sont pas mécènes) et discuteront à leur avantage la “situation de référence” issue de “données historiques” tellement désordonnées que la copropriété ne pourra rien prouver. Dans ces conditions de départ, le titulaire d'un CPE dispose d'une énorme marge gratuite, ce qui explique que les candidats ne soient pas stressés quant à la réussite future de leurs engagements. Même si la copropriété met en concurrence plusieurs groupements candidats au CPE, elle ne sera pas en mesure de comparer valablement des projets différents, qui auront en outre l'inconvénient de ne pas pouvoir être définitifs, compte tenu des

nécessaires mises au point lors des études précises du projet (par exemple pour tenir compte des avis d'acteurs extérieurs).

En ce qui concerne le paiement des travaux destinés aux économies d'énergie, on présente comme avantageux le financement par les groupements d'entreprises prêts à s'engager dans un CPE tout compris.

Au delà de tout ce qui a été démontré sur les risques d'un contrat “mono-objectif”, les copropriétés doivent être réservées sur ce mode de financement des travaux par leur cocontractant.

En effet, il est à peu près certain que le crédit auquel le groupement fera appel sera plus onéreux que la plupart des solutions de financement auxquelles les copropriétaires auront accès. De plus, le titulaire du CPE fera “payer” son risque. Il est même possible que le CPE financé par le titulaire du contrat doive être complété par des assurances supplémentaires ?

D'autre part, contrairement aux promesses d'allègement des charges, si les copropriétaires ont opté pour le financement par le titulaire du CPE, ils continueront pendant 15 ou 20 ans à payer les mêmes charges puisque le titulaire du CPE se remboursera de ses avances (et des intérêts de celles-ci) sur la différence entre lesdites charges inchangées⁴, et les dépenses énergétiques réelles, réduites grâce aux travaux !

Que dire enfin du **scandaleux “partage”** (proposé par certains contrats), du bénéfice des économies qui s'avèreraient supérieures aux engagements ? Alors que dans tous les cas de figure, la copropriété aura fini par payer les travaux, elle serait privée d'une partie des économies générées !

Ce constat nous amène à rappeler ce que **les commentateurs du CPE ont déjà relevé** : le titulaire du CPE a intérêt à mettre en œuvre les seuls travaux immédiatement rentables sur le plan énergétique. Ce qui otera à la copropriété tout espoir de poursuivre sa démarche vertueuse.

Dernière observation sur les dangers du CPE pour les copropriétés : pour pouvoir garantir la réussite de ses engagements, le groupement titulaire du CPE exigera une exploitation “exemplaire” des installations sur l'économie desquelles il s'est engagé.

Il imposera donc aux copropriétés des contrats d'exploitation, d'autant plus coûteux que celles-ci ne sont généralement pas en capacité de négocier de tels contrats, au minimum à peu près “équilibrés” en ce qui concerne les conditions, les services et les risques.

De plus, en cas de mésentente pendant la durée d'un CPE, les copropriétés sont mal armées pour contrôler le respect de toutes les clauses du contrat, et elles sont généralement réticentes à aller en justice en cas de désaccord persistant.

Notre conclusion est claire : il y a peut-être des types de patrimoine pour lequel un “contrat de performance énergétique” peut apporter des services acceptables.

Mais, pour leur plus grand nombre, les copropriétés ont d'autres solutions de progrès beaucoup moins risquées, moins onéreuses et plus avantageuses que le CPE, et donc nettement plus intéressantes au regard du bien-être collectif “tous enjeux pris en compte” des copropriétaires et occupants de l'immeuble.

3} La plupart des immeubles construits dans le dernier demi-siècle sont surchauffés partiellement, car, pour assurer une température convenable dans les appartements défavorisés par de mauvais calculs initiaux des installations, on est obligé de surchauffer tous les autres appartements !

4} Les mêmes charges ? Même pas, car, en cas de dérapage du prix de l'énergie, une fraction au moins du contrat sera indexée.

→→→ GILBERT RAMUS
architecte,

président de l'Observatoire de la concurrence “public-privé”,
administrateur de l'Office général du bâtiment

