

Bon sens Sortez de la crise

grâce aux architectes

“Grenelle 2” est une loi majeure¹ qui demande aux citoyens d’agir “autrement” dans tous les domaines : agriculture, consommation, eau, mer, transports, industries, déchets, et bien sûr, urbanisme et surtout, construction. Dans ce dernier domaine, qui est le plus dispendieux en énergie et le plus producteur en GES (gaz à effet de serre), le système a du mal à se mettre en place, au moins pour les bâtiments existants². Quelles erreurs a-t-on faites ?

Préambule

Depuis quelques années (et depuis longtemps pour beaucoup d’acteurs, à commencer par les architectes), il n’est plus sérieux d’engager des travaux sans se poser toutes les questions liées au “développement durable”.

Dès lors, les architectes et les ingénieurs n’ont pas cessé de clamer, urbi et orbi, que **plus les objectifs des travaux sur existant seraient ambitieux, plus la recherche et les études initiales devraient être développées.**

Ce n’est que sur la base d’un projet abouti, résolvant l’ensemble des problèmes que tout bâtiment accumule au fil des ans, qu’un maître d’ouvrage peut se lancer avantageusement dans la réalisation des travaux de rénovation.

Si on avait encouragé³ les propriétaires à travailler tout de suite avec les maîtres d’œuvre pour rechercher en commun les moyens d’atteindre des objectifs plus écologiques, on peut penser que la “machine” ne se serait pas grippée.

Les pouvoirs publics ont fait deux choix qui s’avèrent finalement mauvais pour les maîtres d’ouvrage :

- [1] Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l’environnement
- [2] La construction neuve “vertueuse” est jugée techniquement facile et c’est médiatiquement porteur : seul le surcoût peut poser problème mais aujourd’hui, personne n’oserait vendre un “produit” neuf obsolète.
- [3] Il fallait commencer par axer les incitations financières (subventions, prêts avantageux, etc.) sur les études initiales conduites exclusivement dans l’intérêt des maîtres d’ouvrage, ce qui est la fonction même des maîtres d’œuvre indépendants.

- **“Il faut fiabiliser les résultats !”,** et les pouvoirs publics ont imaginé des contrats conclus directement entre les propriétaires et les entreprises et sociétés d’exploitation (ce qui aboutit à court-circuiter la maîtrise d’œuvre indépendante !) : les entreprises doivent s’engager sur les économies générées ; cela n’a que l’apparence du vertueux, car les engagements s’avèrent à peu près sans risque pour les entreprises, mais non sans inconvénient pour les propriétaires.
- **“Il faut que cela ait l’apparence du gratuit.”** Falsification de la réalité : tout à un prix et les coûts de toutes les études soi-disant effectuées gratuitement se retrouveront amplifiés dans les contrats ultérieurs.

1 – Les engagements de performances

1.1 – Le piège tendu aux propriétaires

L’État invite les propriétaires à mettre en concurrence directement les groupements d’entreprises, lesquels doivent proposer des projets avec un engagement de résultat dans le contrat. Le mauvais choix des pouvoirs publics se précise : il est recommandé de ne pas inclure dans le champ du CPE⁴ des travaux qui n’ont pas pour objet ou pour effet l’amélioration de la performance énergétique ! Tout autre objectif devient mineur ou est exclu !

Tous les ingrédients sont alors réunis pour que l’un des cocontractants soit lésé (ce sera le maître d’ouvrage dans la majorité des cas) :

- Quel propriétaire a la compétence pour analyser son propre bâtiment et avoir

idée de toutes les corrections ou améliorations qui pourraient y être apportées globalement ? **Il a tous les risques de rater l’occasion de réaliser une rénovation bien pensée.**

- Quel propriétaire a la compétence pour jauger les qualités respectives de plusieurs “esquisses” de travaux sur son bâtiment ? Dossiers tout juste embryonnaires, à moins qu’ils ne se résument à un descriptif élémentaire chiffré.
- Quel propriétaire a la compétence pour discuter des modalités complexes destinées à contrôler le respect de l’engagement de résultat que le groupement d’entreprises est censé prendre à son égard ?
- Quel propriétaire a la compétence pour apprécier l’intérêt et le juste coût des contrats de maintenance, d’exploitation, voire de fourniture d’énergie que le groupement va lui proposer, soi-disant pour éviter au propriétaire toute action malencontreuse qui libérerait le groupement de ses engagements ?

En dépit de cette incertitude sur l’équilibre des droits et obligations du contrat qu’un groupement puissant lui propose, **on demande au propriétaire de s’engager tout de suite pour dix ou vingt ans sur un projet dont il ne maîtrise rien**, mais dont, le plus souvent, il devra financer une partie ; soit tout de suite, soit à long terme !

De qui aura-t-il reçu les conseils ? De ceux qui sont intéressés à vendre, d’abord leurs techniques, matériels et matériaux, ensuite leurs services (contrats de toutes natures !).

Dans le flou sur ce que va devenir leur immeuble, peut-on s’étonner

[4] CPE : Contrat de performance énergétique

que les propriétaires, légitimement suspicieux à l'égard des conseils reçus, soient réticents à s'engager pour des décennies !

1.2 – Les limites des engagements des opérateurs

Ce que l'on omet de dire aux propriétaires, c'est qu'en l'absence d'un projet bien pensé et abouti (plans et spécifications détaillées), l'engagement du titulaire du CPE est si complexe à contrôler qu'il sera pratiquement sans risque pour ce dernier. Pour pouvoir contrôler ledit engagement, il est prévu de comparer une situation avant travaux, dite *"situation de référence"*, aux situations après travaux, dites *"situations mesurées"*.

Mais comme toutes les conditions changent d'une période à l'autre (variables exogènes physiques bien évidemment⁵, mais aussi le niveau de service et les conditions factuelles d'utilisation⁶), la comparaison directe n'a pas de sens. Il est généralement prévu "d'ajuster" la *"situation de référence"* à chaque comparaison avec une *"situation mesurée"*, d'où les *"situations de référence ajustées"*.

Le premier problème est que la *"situation de référence"*, basée sur les *"données historiques"* (principalement les consommations rapportées aux degrés-jours), résulte de conditions d'usage et d'occupation incontrôlées, auxquelles manquent les véritables niveaux de service des périodes passées, que les propriétaires sont incapables de prouver : températures souvent excessives, régulation de la température ou de l'hygrométrie par ouverture et fermeture des fenêtres, etc.

Point n'est besoin d'un CPE pour changer de comportement. Néanmoins, ce gisement gratuit d'économie réservera une bonne marge de départ pour le titulaire du CPE.

Et si les occupants refusent finalement de changer de comportement, ce sera une bonne excuse pour se libérer de l'engagement !

[5] Degrés-jours de chaque période, éventuellement exposition au vent, source de déperditions dans des bâtiments aux baies fuyardes, etc.

[6] Les niveaux de service : durée et rythme de fonctionnement des installations, température assurée contractuellement, prise en compte des variations de l'occupation humaine et des équipements dégageant de l'énergie, travaux ultérieurs ayant un effet sur les consommations, etc.

2 – La soi-disant gratuité des études

En dehors d'un audit énergétique, point de départ de toute opération, il n'est pas prévu que les propriétaires auront à indemniser de leurs études les groupements d'entreprises mis en concurrence.

Mais ils peuvent être certains qu'ils en retrouveront le prix dans les contrats à conclure.

De plus, rien ne prouve que les projets des groupements ne se limiteront pas aux travaux les plus efficaces, c'est-à-dire ceux générant des économies faciles pour un investissement minimum, tuant du même coup toute amélioration ultérieure.

Le risque d'opération peu ambitieuse mais sans risque (pour celui qui prend l'engagement) est réel.

Il existe une autre façon de faire payer finalement les propriétaires.

En effet, le suivi ultérieur des conditions de réalisation du CPE, aura été un "bon motif" pour les négociateurs des groupements de "conseiller" la conclusion simultanée de contrats d'exploitation ou de maintenance ou de fourniture d'énergie, autant de pièges tendus aux propriétaires, qui risquent d'être engagés dans des contrats coûteux de longue durée sans réelle mise en concurrence.

3 – Peut-on éviter aux propriétaires de prendre autant de risques ?

Les pouvoirs publics se rendent compte, mais un peu tard, de la dangerosité, pour les propriétaires, de la mécanique construite laborieusement.

Le plus efficace est de revenir, pour toute la première partie des opérations, à un conseiller indépendant, au seul service des propriétaires.

Les pouvoirs publics auraient-ils redécouvert la fonction même des maîtres d'œuvre ?

Pas du tout : cédant aux propositions des groupements intéressés à conclure des CPE et d'autres contrats, il est question de créer un nouveau rôle, celui de conseiller amont.

Une appellation est avancée : celle d'*"intégrateur de service à la performance énergétique"* !

Mais pour que cet intégrateur soit "bon marché", voire ne coûte rien (en appa-

rence), il a toutes les chances d'être adossé soit à des entreprises intéressées à la conclusion d'un CPE, soit à des sociétés de services (contrats P2, P3, P4 ou autre).

On peut avoir des doutes quant à la réelle mise en concurrence entre les opérateurs candidats à la conclusion d'un CPE et des contrats ultérieurs.



4 – La solution existe, il suffit de la vouloir

Les professionnels capables d'analyser les "existants" et de convenir avec les propriétaires de la hiérarchie des objectifs à atteindre, et formés pour concevoir des projets apportant les meilleures solutions aux problèmes de rénovation des bâtiments existents : ce sont les maîtres d'œuvre (architectes, ingénieurs, économistes).

Engagés au seul service des maîtres d'ouvrage, indépendants des autres acteurs du secteur, les maîtres d'œuvre sont les mieux placés pour mettre en concurrence toute entreprise ou société susceptible de briguer un marché ultérieur.

Puisque les pouvoirs publics sont décidés à aider financièrement le démarrage des opérations d'amélioration énergétique, le plus efficace est de subventionner les premières études des maîtres d'œuvre, sous réserve de la totale indépendance de ceux-ci vis-à-vis des candidats aux marchés ultérieurs.

C'est le meilleur service que les pouvoirs publics puissent rendre aux propriétaires, et parallèlement, c'est la meilleure façon pour la France de s'engager vers un processus d'économie qui n'exclut pas d'autres objectifs⁶ tout aussi importants pour la qualité de vie de nos concitoyens. ■

Gilbert Ramus,
architecte



[6] Voir *Passion architecture* n° 34, pages 8 et 9 : "Façades de rechange et CPE"