

Contrats de performance énergétique

Deux premiers montages

Plusieurs bailleurs sociaux expérimentent les contrats de performance énergétique (CPE). Une étude CDC/USH et deux exemples attestent de réels gains, mais soulignent la nécessité de s'entourer de compétences dédiées.

Le besoin d'amélioration des performances énergétiques a encouragé les bailleurs sociaux à imaginer de nouvelles manières de travailler avec leurs prestataires, pour favoriser une culture de résultats et une responsabilisation des différents acteurs, et garantir les performances sur la durée du contrat. Si plusieurs formes de CPE initiés avec le Grenelle de l'environnement, ont vu le jour⁽¹⁾, elles portent pour l'essentiel, dans le logement social, sur des rénovations globales, sans recours à des tiers investisseurs. Tels sont les premiers résultats d'une étude d'évaluation lancée conjointement par l'USH et la CDC⁽²⁾. Favorisant l'innovation et une nouvelle approche des projets, les avantages des CPE sont a priori multiples :

- ▶ une démarche en amont de type conception-réalisation-exploitation-maintenance ;
- ▶ une garantie de la performance des actions et travaux réalisés tout au long du contrat, du coût de l'ouvrage et du délai de livraison ;
- ▶ un nombre d'interlocuteurs limité mais traitant de toute la chaîne de production d'économies d'énergie ;
- ▶ une intégration d'un volet comportemental des habitants et utilisateurs ;
- ▶ une mobilisation du savoir-faire des opérateurs et des meilleures techniques disponibles, avec un transfert de risques techniques et financiers aux entreprises. Cette étude d'évaluation confirme bien la faisabilité des CPE dans le logement social, bien que la taille de l'échantillon, le trop faible temps d'évaluation et les particularités intrinsèques à chaque contrat (périmètre, durée, nature des travaux, de la garantie, des pénalités...)⁽³⁾ rendent toute généralisation délicate. Les premiers montages montrent un gain

réel tant pour le locataire que pour le bailleur, en termes de charges, de consommations d'énergie et d'optimisation des installations dans la durée. Pour autant, l'étude met en avant la nécessité, pour l'organisme, d'une organisation interne dédiée disposant de toutes les compétences (juridiques, financières et techniques), hors des process habituels des réalisations construction neuve ou réhabilitation, de façon à pouvoir préserver ses intérêts durant la phase de négociation du contrat.

Logirep : une consommation divisée par deux

En 2010, Logirep (groupe Polylogis) lance son premier appel pour un contrat de conception-réalisation-maintenance (CREM) avec garantie de performance énergétique. Le site choisi est une résidence de 231 logements construits en 1965 à Vitry-sur-Seine et reliés au chauffage urbain.

Signé en 2012 entre Logirep et le groupe lauréat⁽⁴⁾, le contrat porte sur le choix des travaux de réhabilitation et

leur réalisation et l'exploitation des installations pendant quatre ans. A partir d'une situation de référence mesurée avant travaux, les signataires se sont engagés à réduire les consommations énergétiques de 40 %. Un bouquet de travaux a été défini pour parvenir à cet objectif : isolation des façades par l'extérieur, remplacement des menuiseries extérieures, isolation des terrasses et planchers déperditifs, installation d'une ventilation naturelle hygroréglable, pose des panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire, rééquilibrage des réseaux de chauffage. Parallèlement, un accompagnement des locataires a été mis en place par un sociologue spécialisé tout comme une instrumentation adaptée et individuelle pour les aider à maîtriser leurs consommations.

Comme l'explique Daniel Biard, président du comité exécutif de Polylogis, « ce CPE est une approche qui nous engage à obtenir des résultats et un contrat passé avec les habitants qui deviennent acteurs du projet dans la mesure où ils se trouvent pleinement impliqués dans la maîtrise de leur consommation. »

En cas de non atteinte des objectifs, les signataires du contrat prennent en charge 100 % des surconsommations. S'il est dépassé, le gain est partagé avec le maître d'ouvrage. Enfin, il instaure le principe de partage de cette économie escomptée sur les charges entre le bailleur et ses locataires. L'obligation de



Les travaux qui ont duré 18 mois ont permis d'améliorer l'esthétique des façades.
© J. Epailard



• L'un des cinq bâtiments de Colombes Habitat de la rue Estienne d'Orves, réhabilité en 2013. © B. Moyen

Le résultat a entraîné la mise en place d'un commissionnement. Après un an d'exploitation, les économies sont réelles : -53% sur le chauffage et l'ECS, soit une consommation divisée par deux générant une économie mensuelle de 40 €, dont 28 € au bénéfice direct du locataire. Pour les locataires, le montant prélevé au titre de la troisième ligne de la quittance est de 12 € en moyenne pendant quinze ans, soit la moitié de l'économie de charges atteinte.

Le montant des travaux s'est élevé à 9 M€ (5 M€ pour la rénovation énergétique et 4 M€ pour celle des appartements) financés notamment par des subventions de 400 000 € de l'Ademe, 320 000 € de la Ville, 20 000 € de la Région, un prêt PAM de 2 M€, un éco-PTZ de 4,5 M€ et par la revente des CEE.

Colombes Habitat: un contrat d'exploitation à grande échelle

Colombes Habitat a pour sa part choisi d'initier une démarche CPE sur la totalité de son patrimoine chauffé collectivement, soit 7 000 logements sur 10 000, et de le signer pour douze ans. Au terme d'un dialogue compétitif, le contrat signé avec Dalkia et la Cram comporte quatre volets : la gestion optimisée de l'énergie (diminution des consommations et apports EnR), la maintenance optimisée des installations, le coaching énergétique des utilisateurs (locataires et collaborateurs) ; des investissements ciblés pour des travaux axés sur l'efficacité et la transition énergétique.

Plus concrètement, le contrat alloué en trois lots géographiques porte sur 52 chaufferies collectives et leurs réseaux. Afin de favoriser la transition énergétique, trois types de systèmes seront installés pour atteindre l'objectif de 13% d'énergies renouvelables dès 2016 : chaufferies à biomasse, panneaux solaires, pompes à chaleur. Comme le précise François Vacherat, directeur général de Colombes Habitat, « il s'agit d'un contrat de service pour la maintenance et l'optimisation des installations et non de travaux, sur une durée de douze ans. La durée a été fixée de manière à suivre les objectifs contractuels de gains énergétiques et d'apports en énergies renouvelables, amortir les investissements, optimiser et réévaluer les actions énergétiques au fil des années. »

L'économie attendue est de 17% sur la partie chauffage d'ici à 2016, 25% au terme du contrat (2025). Chaque locataire devrait voir en moyenne sa facture d'énergie diminuer de 217 euros par an environ. Un coaching énergétique est prévu.

L'économie globale espérée est de 22,1 M€ sur douze ans en faveur des locataires. Elle devrait se traduire par une économie de charges de 17% dès 2015 à 25% au terme de la durée du CPE.

Colombes Habitat s'est engagé, d'ici à 2016, à investir près de 11 M€ en travaux d'efficacité énergétique et en apport d'EnR pour un contrat global de plus de 88 M€ sur douze ans (fourniture d'énergie, entretien, travaux). Le montant des travaux s'élève à 17 000 € par logement, financés pour une part par la revente des certificats d'économie d'énergie. ■

Les 4 grands principes d'un CPE

- L'objet de tout CPE est une diminution des consommations énergétiques, et non la réalisation de travaux ou prestations, même dotés de performances énergétiques contractualisées.
- Tout CPE implique un investissement matériel ou immatériel porté par le maître d'ouvrage, l'utilisateur ou un tiers, destiné à modifier durablement les caractéristiques énergétiques du bâtiment.
- Tout CPE est assorti d'une double condition : une baisse des consommations d'énergie ET une baisse des dépenses liées à la consommation d'énergie (hors évolution des prix de l'énergie).
- Tout CPE comprend une démarche de mesure et de vérification objective des résultats, autorisant la contractualisation des performances.

(1) Les formes les plus courantes sont le CPE portant sur les équipements énergétiques avec ou sans investissements importants, le CPE portant sur les éléments du bâti (isolation, menuiseries) et, la forme la plus globale avec le CPE rénovation. Chacune de ces formes peut être complétée par un dispositif de tiers-investissement.

(2) Le document de synthèse de cette étude sera bientôt disponible sur le Centre de ressources web de l'USH.

(3) L'étude ne porte que sur sept CPE identifiés comme tels et lancés en début 2013, les trois autres n'étant pas assez avancés pour être évalués.

(4) Le Cabinet d'architecture Lair & Roynette, l'entreprise Brézillon, le bureau d'études CET et l'exploitant Gogemex.

Certificats d'économies d'énergie : la troisième période est actée

La troisième période d'obligations d'économies d'énergie s'étendra du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2017. Elle portera sur un objectif d'économies d'énergie de 220 TWh cumac par an, quasiment le double de l'objectif de la période en cours. L'objectif sera réparti équitablement entre les vendeurs d'énergie sur la base du prix TTC des énergies (à hauteur de 75%) et des volumes de ventes en kWh (à hauteur de 25%). Cette troisième période vise également

des ambitions en matière de mise en œuvre avec la simplification du dispositif (standardisation des documents et processus déclaratif des demandes couplés à un contrôle a posteriori, l'amélioration de sa transparence et la mise en place d'actions complémentaires nécessaires à la montée en puissance des actions de rénovation énergétique). L'ensemble des textes réglementaires devrait être publié d'ici à l'été 2014. ■