

NOTRE RÔLE EN TANT QU'ASSISTANT MAÎTRE D'OUVRAGE CPE

Pour assurer, dans de bonnes conditions, la mise en œuvre des contrats de performance énergétique (CPE), les Maîtres d'ouvrage ont besoin d'un accompagnement technique compétent dès les premières étapes du projet.

Nous vous accompagnons pour :

- Etablir l'audit énergétique et la situation historique des consommations.
- Etablir les propositions d'amélioration de la performance énergétique avec chiffrage des investissements et des économies.
- Réaliser les dossiers d'appel d'offres spécifiques aux CPE.
- Consulter et sélectionner les entreprises de services énergétiques ESE.
- Analyser les offres et études réalisées par les ESE.
- Analyser le Plan de Mesures et Vérifications.
- Etablir la situation de référence.
- Participer à la rédaction des conditions cadres du CPE.
- Suivre et valider les travaux de performance énergétique.
- Suivre et valider les performances énergétiques pendant toute la durée du contrat.
- Préparer à l'issue du CPE, la transition vers une exploitation classique.

CONTACT

Amstein + Walthert Genève
Rue du Grand-Pré 54-56
Case postale 76
CH-1211 Genève 7
Tel. +41 22 749 83 80
Fax +41 22 738 88 13
info@amstein-walthert.ch

Amstein + Walthert Sion
Avenue des Mayennets 27
CH-1950 Sion
Tel. +41 27 322 97 60
Fax +41 27 322 13 01
infos@amstein-walthert.ch

www.amstein-walthert.ch



11.2014

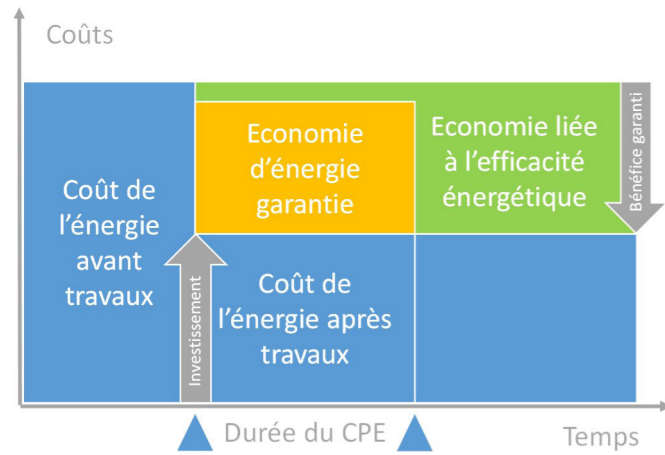
[LE CONTRAT A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE]

Le Contrat à la Performance Energétique (CPE) est un outil destiné à la réhabilitation énergétique d'un bâtiment ou d'un parc immobilier et répond en ce sens aux objectifs de la stratégie énergétique 2050 de la confédération. Le CPE permet de garantir la diminution des consommations d'énergies engendrées par les travaux de rénovation et donc d'assurer au Maître d'ouvrage un montant d'économies minimum nécessaire aux calculs financiers de rentabilité (sécurisation des investissements). Créé initialement pour les Maîtres d'ouvrage publics, il se développe pour l'instant sur le marché privé en Suisse via des démarches initiées par de grandes Entreprises de Services Energétiques (ESE ou ESCo – Energy Services Company). Le CPE est un outil encore méconnu et peu diffusé en Suisse. Il comporte pourtant de nombreux avantages et A+W accompagne les collectivités et Maîtres d'ouvrage privés dans la mise en œuvre de tels contrats.

Le principe du CPE est le suivant : le Maître d'ouvrage passe un contrat d'économie d'énergie avec une ESE. Celle-ci prend en charge l'ensemble des travaux de conception, réalisation et exploitation ainsi qu'éventuellement tout ou partie de leur financement et en assume les risques. L'ESE sera donc en charge d'étudier et de proposer les solutions de réhabilitation (enveloppe du bâtiment, installations techniques...) permettant d'atteindre les objectifs d'économie d'énergie établis par le Maître d'ouvrage. Il incombera à la ESE de s'entourer des compétences nécessaires (architecte, ingénieurs, entreprises, exploitant et éventuellement financeur) et de respecter les exigences légales (loi sur l'énergie, protection des monuments et sites...). A la fin des travaux, l'ESE a obligation de garantir la performance énergétique sur une durée déterminée avec pénalité en cas de non atteinte des objectifs.

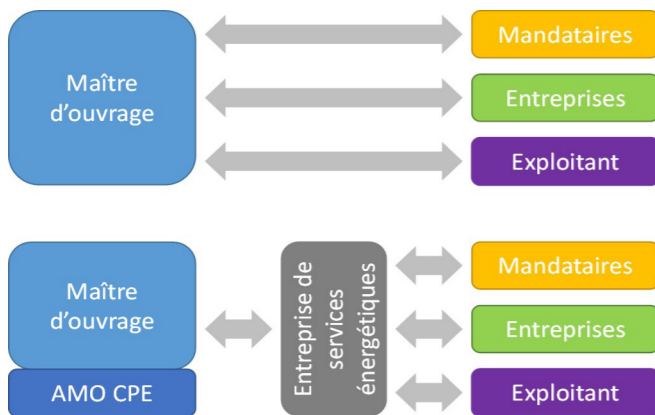
DEFINITION DU CPE

Le CPE vise à garantir l'efficacité énergétique générée par des investissements : les recettes engendrées par les économies d'énergies sont donc garanties. C'est un contrat global (investissements + exploitation) signé avec un prestataire unique (une ESE). La garantie de l'amélioration de l'efficacité énergétique est vérifiée et mesurée dans la durée (par exemple avec le protocole IPMVP). L'ESE a donc pour objectif de vendre des économies d'énergies et de les garantir sur une période donnée (sur la durée du contrat soit entre 5 et 15 ans).



1. Principe du CPE

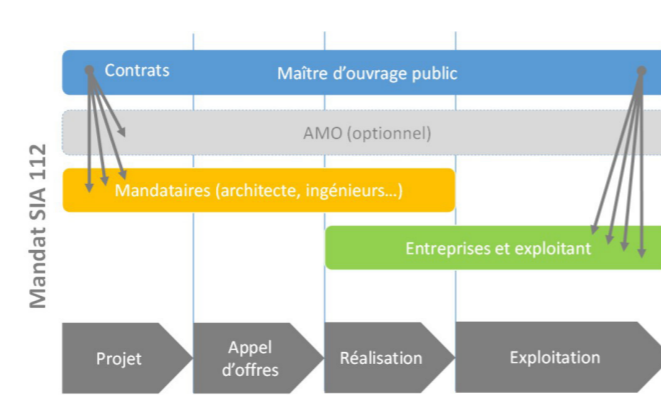
Dans un CPE, le Maître d'ouvrage a une relation contractuelle uniquement avec l'ESE. La relation de confiance est donc primordiale car l'engagement contractuel ne se fait pas uniquement sur la durée du projet et des travaux mais également sur toute la durée d'exploitation définie dans le CPE. Les économies d'énergies générées par un CPE doivent au moins être de 20%.



2. Relation entre les acteurs d'un projet sans et avec CPE

DIFFERENCE ENTRE CPE ET PROCEDURE SIA 112

Le CPE diffère des procédures classiques de la construction selon les phases SIA 112. Dans un schéma classique, le Maître d'ouvrage élabore un cahier des charges puis fait appel à des mandataires pour la conception du projet et l'établissement des appels d'offres de travaux. Des entreprises exécutent ensuite les travaux puis le Maître d'ouvrage assume ou externalise l'exploitation. Difficile de garantir une performance énergétique dans la durée car les responsabilités sont distinctes et indépendantes.



3. Procédure classique SIA 112 et implication des acteurs

Dans un CPE, L'ESE conçoit le projet, réalise les travaux et assume l'exploitation du bâtiment pendant la durée du contrat. La rémunération de l'ESE dépend donc directement de la performance énergétique réelle du projet. L'ESE a donc un très fort intérêt à ce que la qualité de réalisation des travaux soit irréprochable et à ce que les matériaux / matériels utilisés soient pérennes car les coûts de malfaçon ou de défaillance seront directement supportés par l'ESE.

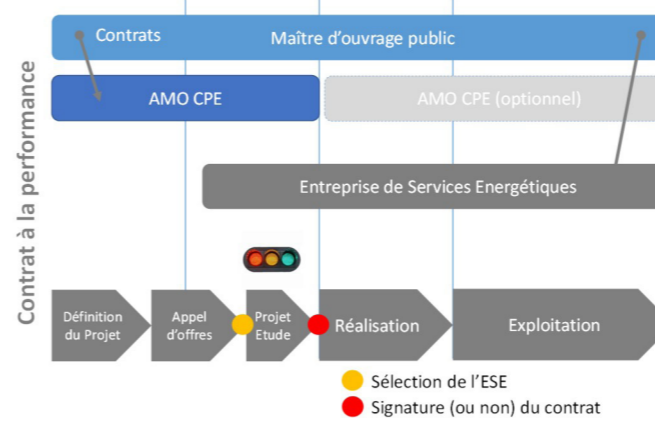
	Mandat classique SIA 112	CPE
Objet du contrat	Réaliser des travaux de rénovation	Réaliser des économies d'énergies
Financement	Par le Maître d'ouvrage	Par le Maître d'ouvrage ou partagé ou 100% assumé par l'ESCO
Garantie de performance énergétique	Non obligatoire	Obligatoire (contractuelle)
Mesures des performances énergétiques	Non obligatoires	Obligatoires (contractuelles)

4. Différences entre mandat SIA 112 et procédure CPE

LES PRINCIPALES ETAPES D'UN CPE

Etape 1 : définition du projet

Le maître d'ouvrage fixe le niveau de performance à atteindre sur la base d'un audit énergétique qui lui permet d'identifier les principales actions d'économies d'énergies avec estimation des gains et coûts. Les documents de consultation des ESE sont ensuite établis : cahier des charges précisant les objectifs, conditions de participation et critères de sélection, dossier technique.



5. Procédure CPE et implication des acteurs

Etape 2 : appel d'offres

La procédure d'appel d'offres se passe généralement en 2 tours avec un premier tour de sélection de 3 à 5 candidats. Les candidats présélectionnés procèdent à la visite du site et réalisent un audit approfondi afin de valider / compléter les objectifs. Les ESE candidates établissent leurs offres sur cette base et le Maître d'ouvrage procède à la sélection du lauréat.

Etape 3 : étude détaillée et signature du contrat

L'ESE réalise une étude détaillée des actions avec un chiffrage précis et la proposition d'un Plan de Mesures et Vérifications (PMV). L'ESE et le Maître d'ouvrage définissent ensemble les conditions cadres du CPE avec situation de référence, durée du contrat, définition des pénalités et bonus... Sur cette base, le contrat est établi puis signé par les deux parties.

Etapes 4 et 5 : travaux et exploitation

L'ESE réalise les travaux énergétiques. Pendant l'exploitation, un suivi de la performance énergétique est réalisé soit par le Maître d'ouvrage, soit par un prestataire externe, soit par l'ESE. Ce suivi donne lieu à des comptes-rendus réguliers (mensuels, trimestriels...) permettant de sanctionner le bon déroulement du contrat.

FINANCEMENT DES TRAVAUX

L'ESE peut prendre en charge tout ou partie des travaux de réhabilitation énergétique. En cas de financement, l'ESE est soumise à la garantie de performance et se rémunère sur les économies d'énergies générées pendant la durée du contrat. Dans ce cas il n'y a pas de pénalité sur une éventuelle non atteinte des objectifs car cette non atteinte affectera directement l'ESE.

Si l'ESE n'assume aucun financement, elle est alors soumise uniquement à la garantie de performance avec pénalité financière si non atteinte des objectifs. La pénalité doit permettre au Maître d'ouvrage de couvrir le remboursement de ses investissements.

AVANTAGE DU CPE

Le CPE permet d'autofinancer un projet de rénovation énergétique par les économies d'énergies générées = capacité de financement préservée.

Il offre la garantie que les installations seront de bonne qualité et correctement entretenues, car il en va de l'intérêt de l'ESE : les frais de fonctionnement et de maintenance sont à sa charge = garantie du rendement du capital investi.

Les risques liés à la construction sont transférés à l'ESE qui est la seule responsable sur le plan technique et financier.

Garantie d'un prix stable sur toute la durée du contrat. Plus de soucis de travaux ni de maintenance.

CONDITIONS DE REUSSITE D'UN CPE

Réaliser un CPE nécessite de bien analyser les conditions initiales du projet. Le CPE n'a pas vocation de remplacer les procédures classiques du domaine de la construction. C'est simplement un nouvel outil qui peut présenter de réels avantages en fonction du contexte particulier de chaque projet. Par exemple, un CPE n'est pas adapté pour des projets nécessitant un faible investissement et/ou offrant peu d'économies d'énergies. La réussite d'un CPE passe donc par une bonne analyse / audit du parc bâti et du potentiel d'économie, une documentation précise et exhaustive des dossiers d'appel d'offres, une forte connaissance et expérience dans les études, travaux et suivi de performance énergétique et une maîtrise de outils de simulation dynamique et protocole IPMVP. De par ses différents métiers, Amstein+Walthert dispose de l'ensemble de ces compétences nécessaires à l'accompagnement des Maîtres d'ouvrage (collectivités, communes, promoteurs, copropriétés...) dans la mise en place d'un CPE.