

# SYNTHÈSE DU SÉMINAIRE PROJET FRESH

Expérimentation du dispositif Contrat de Performance Énergétique  
dans le logement social

24 mai 2012 - Comptoir Général - Paris



**Cécile QUEILLE**, Présidente directrice-générale ICF Habitat

**Jean-Michel SEVESTE**, Directeur de l'immobilier d'ICF Habitat ;

**Dominique BLANC**, Chef du département technique, sécurité et énergie à la direction de l'immobilier d'ICF Habitat ;

**Vera LIZARZABURU**, Responsable du développement durable à ICF Habitat ;

**Alain MONTAGU**, Directeur du patrimoine d'ICF Habitat Nord-Est ;

**Philippe PETRILLO**, Directeur de l'Agence Alsace d'ICF Habitat Nord-Est ;

**M<sup>e</sup> William AZAN**, d'AZAN AVOCATS ASSOCIES, conseil d'ICF Habitat ;

**Stéphane JOURDAIN**, SPIE-EST, en charge des équipes qui interviennent sur les logements en Alsace, donc en charge du contrat de performance énergétique de Schiltigheim ;

**François GUIDOT**, Directeur de la maintenance, de la réhabilitation et du renouvellement urbain, Groupe POLYLOGIS ;

**Cédric LEFEBVRE**, Directeur du patrimoine d'Habitat 76 ;

**Catherine DI COSTANZO**, de l'Union Sociale pour l'Habitat ;

**Havva KELES**, de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) ; Ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'Énergie ;

**Frédéric ROSENSTEIN**, de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME).

**Cécile QUEILLE**, d'ICF Habitat, filiale logement de la SNCF, souhaite la bienvenue à tous les participants de ce séminaire.

Elle rappelle qu'ICF Habitat s'est engagé dès 2007 dans une stratégie ambitieuse de rénovation énergétique de son patrimoine immobilier.

Ce groupe gère près de 100 000 logements, dont 85 000 logements sociaux, à travers cinq filiales. L'ensemble de ces logements émet environ 0,05 % des gaz à effet de serre en France. ICF Habitat s'est engagé sur les objectifs du Grenelle de l'Environnement, conformes aux objectifs du protocole de Kyoto : la rénovation énergétique entreprise par ICF Habitat vise donc à diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre de son parc de logements, d'ici à 2050 ; et d'en supprimer, d'ici à 2020, les étiquettes énergétiques E, F et G de son parc, qui représentent environ 23 % des logements.

Un des éléments de cette stratégie est une expérimentation lancée en juin 2009 à Schiltigheim, dans la périphérie de Strasbourg, portant sur un contrat de performance énergétique (CPE) en tiers investissement dans le cadre d'un appel à projet européen.

Dans cette expérimentation, l'objectif du groupe ICF Habitat est double :

- garantir la performance énergétique des logements *via* ce type de contrat,
- financer cette rénovation énergétique à travers un tiers investissement.

Le projet pilote a donc été lancé sur un site de 64 logements sociaux, propriété d'ICF Habitat Nord-Est à Schiltigheim (Bas-Rhin), en collaboration avec la direction du Patrimoine et l'agence ICF Habitat Alsace, d'ICF Habitat Nord-Est. Mme Queille rappelle que « les réflexions sur ce sujet se sont engagées dès 2009, chez ICF Habitat, et qu'elles ont abouti à la signature d'un contrat le 8 juillet 2011. Il s'agit du premier contrat de performance énergétique en tiers investissement dans le logement social, en France ».

« Ce contrat, précise Mme Queille, comprend des travaux de réhabilitation classique pour la remise à niveau du confort des logements et des parties communes ; des travaux de rénovation énergétique avec des investissements massifs sur l'enveloppe des bâtiments, visant à atteindre un niveau de performance énergétique défini ; avec la garantie de cette performance pendant dix-neuf ans, au travers des opérations contractualisées, d'entretien et de maintenance. Il comprend également le financement de ces travaux de rénovation énergétique qui seront progressivement remboursés par ICF Habitat Nord-Est sous forme de redevance au tiers investisseur.

Cette expérimentation a été rendue possible par le soutien apporté par le programme européen Intelligent Energy Europe, dans le cadre du projet FRESH (Financing energy Refurbishment for Social Housing), et par l'ADEME. ICF Habitat a été accompagné par une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage composée d'AZAN Avocats et Best Energies, ainsi que d'ICE pour la partie financière.

Par ce projet, ICF Habitat entend innover pour gagner en qualité et en efficacité, pour adapter ses modes de travail et pour inventer de nouveaux modèles économiques.

Cet effort d'innovation semble aujourd'hui indispensable, car les travaux d'amélioration énergétique dans un parc de logement social ne sauraient être financés par les modes actuels de financement.

Une importante préparation a été nécessaire, sur le plan technique, économique et juridique, pour adapter le modèle du CPE avec tiers investissement, au logement social.

Cette matinée est donc placée sous le signe de l'échange et du partage. Des experts venus du monde des bailleurs sociaux, des différents ministères concernés, des entreprises en bâtiment ou des différents organismes impliqués dans le logement social, ont été conviés pour entendre le compte-rendu de cette expérimentation et pour apporter leur point de vue sur le CPE et le déploiement de ce dispositif dans le logement social.

Au cours de cet exposé, seront appelés à témoigner :

- **Jean-Michel SEVESTE**, Directeur de l'immobilier d'ICF Habitat ;
- **Dominique BLANC**, Chef du département technique, sécurité et énergie à la direction de l'immobilier d'ICF Habitat ;
- **Vera LIZARZABURU**, Responsable du développement durable à ICF Habitat ;
- **Alain MONTAGU**, Directeur du patrimoine d'ICF Habitat Nord-Est ;
- **Philippe PETRILLO**, Directeur de l'Agence Alsace d'ICF Habitat Nord-Est ;
- **M<sup>e</sup> William AZAN**, d'AZAN AVOCATS ASSOCIES, conseil d'ICF Habitat ;
- **Stéphane JOURDAIN**, SPIE-EST, en charge des équipes qui interviennent sur les logements en Alsace, donc en charge du contrat de performance énergétique de Schiltigheim ;
- **François GUIDOT**, Directeur de la maintenance, de la réhabilitation et du renouvellement urbain, Groupe POLYLOGIS ;
- **Cédric LEFEBVRE**, Directeur du patrimoine d'Habitat 76 ;
- **Catherine DI COSTANZO**, de l'Union Sociale pour l'Habitat ;
- **Havva KELES**, de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) Ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'Énergie ;
- **Frédéric ROSENSTEIN**, de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME).

## Pourquoi ICF Habitat s'est-elle lancée dans le CPE ?

**M. SEVESTE** (ICF Habitat) apporte la réponse en introduisant ce séminaire : « ICF Habitat, explique-t-il, est le quatrième opérateur du logement social en France et sans doute celui qui est le plus éparpillé géographiquement sur l'ensemble du territoire, avec ses trente-trois agences ».

Le patrimoine d'ICF Habitat est assez ancien. ICF Habitat Nord-Est doit à elle seule, réhabiliter 13 200 logements, dont beaucoup de logements individuels.

ICF Habitat a décidé en 2006 de s'engager pour le développement durable et la maîtrise de l'énergie dans la lignée du protocole de Kyoto. En 2008, le Groupe a signé une convention avec CERQUAL (l'organisme de certification de logements neufs, individuels et collectifs, de QUALITEL), pour garantir la certification de toutes les opérations sur ses logements neufs et réhabilités.

En 2010, ICF Habitat a lancé un schéma directeur énergie, bâti à partir des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) disponibles pour l'ensemble du patrimoine.

Ce schéma directeur a vocation de faire de l'énergie un des axes du Plan Stratégique de Patrimoine d'ICF Habitat. L'impact de la division par quatre des gaz à effet de serre a été estimé, dans ce schéma directeur énergie, à vingt millions d'euros par an.

**M. SEVESTE** rappelle qu'« ICF Habitat présente par ailleurs plusieurs similitudes avec les autres bailleurs présents dans la salle : les aides de l'État diminuent et peu de nouvelles ressources sont à attendre dans les années à venir, en dehors de la troisième ligne de quittance ; et, en zone tendue, les loyers de nos résidences sont au plafond ». Les fonds propres des bailleurs sociaux et leurs capacités d'endettement ne seront donc pas suffisants pour mener cette politique de facteur quatre. « Quand on fait des simulations sur le long terme, explique M. SEVESTE, on se rend compte que ces investissements jusqu'en 2050 ne seront pas finançables par ce qu'on connaît aujourd'hui des financements du logement social ». Cette question, ainsi exposée avec lucidité, sous tendra tous les échanges de la matinée.

**M. SEVESTE** ne manque pas de rappeler que les questions relevant du débat qui attend les participants à ce séminaire sont à la fois nombreuses et complexes. « Quels enseignements peut-on tirer de l'expérience menée par ICF Habitat à Schiltigheim ? Comment capitaliser sur cette expérience pour accélérer le rythme de rénovation énergétique ? Pour garantir une performance énergétique effective, comment contrôler que les objectifs définis, à travers ces dispositifs, sont atteints ? Comment financer cette rénovation énergétique, sans accaparer les fonds propres et la capacité d'endettement ?

Last but not least : la spécificité du dispositif retenu par ICF Habitat était d'avoir fait appel à un tiers investisseur dans le cadre du montage de l'opération de Schiltigheim, et cette particularité a révélé des éléments de complexité que d'autres formes de CPE n'ont pas mises au jour.

## Schiltigheim, un bon révélateur de la difficulté d'un CPE avec tiers investisseur.

**M<sup>me</sup> LIZARZABURU** (ICF Habitat) explique que l'une des premières étapes de la préparation de ce CPE avec tiers investisseur consistait à choisir le site immobilier le mieux adapté. « Nous l'avons trouvé, grâce à la coopération d'ICF Habitat Nord-Est, sur le site de Schiltigheim : un ensemble de quatre bâtiments construits en 1987, nécessitant une réhabilitation énergétique, en parallèle d'une réhabilitation plus classique ».

**M. PETRILLO** (ICF Habitat Nord-Est) précise que ce site comporte 64 logements sociaux, « sur un principe de construction un peu particulier : préfabriqué, murs, dalles ; des cloisons, même intérieures, préfabriquées, tapissées en bois compressé ; un chauffage ECS électriques et une estimation de consommation de 271 kWh m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette/an ». Les quatre bâtiments du site se présentent comme suit : « un de trente et un logements, en sept étages sur sous-sol ; les trois autres bâtiments ont onze logements R+3, également sur sous-sol ». « On a une typologie de logements qui va du F1 ou F6 avec des surfaces allant de 29 mètres carrés à 128 mètres carrés, pour une surface moyenne de 89 mètres carrés habitables et 5 966 mètres carrés de surface habitable totale ».

**M<sup>e</sup> AZAN** rappelle – et la précision est essentielle, pour le débat du jour – que le site de Schiltigheim n'était pas le premier choix d'ICF Habitat. Il s'est imposé après qu'un premier choix eut été abandonné, sur une résidence à Dijon. « Lorsqu'on a commencé à faire les calculs, rappelle M<sup>e</sup> AZAN, pour évaluer les économies énergétiques qui seraient réalisées après travaux sur le site de Dijon, et donc définir le potentiel financier qui y était attaché, je vais vous le dire franchement : on a dû battre en retraite et choisir un autre site. On était face à un non-sens ».

Cet abandon initial, et le choix final de Schiltigheim, en disent long sur les conditions à réunir pour un CPE avec tiers investisseur. « La première leçon, explique M<sup>e</sup> AZAN, ce n'est pas le juriste qui la donne, mais l'équipe de projet : le CPE avec tiers investissement n'est pas fait pour de petites opérations, mais pour des opérations importantes, portant sur des bâtiments qui sont de véritables passoires énergétiques ! Pour lisser les coûts économiques attachés à une opération de tiers investissement, il faut un gain énergétique très important. J'allais dire même – c'est intuitif – colossal ». À en croire M<sup>e</sup> AZAN, la toute première réalité d'un CPE en tiers investissement, c'est qu'« il coûte cher, très cher ». Se tournant vers M. SEVESTE (ICF Habitat), il assure : « Si on n'avait pas eu l'aide financière du programme FRESH, le maître d'ouvrage n'aurait pas pu financer les coûts de développement liés au savoir-faire juridique, au savoir-faire financier, au savoir-faire technique inhérent à ce contrat. S'il n'y avait pas eu le soutien de l'Europe, je pense que vous auriez abandonné ce projet en cours de route parce que vous n'aviez pas les moyens financiers de ce portage initial ».

D'après les chiffres avancés par M<sup>e</sup> AZAN, la phase d'étude est en effet très lourde à financer, de l'ordre de cent quarante mille euros TTC, au total, si on compte les frais de conseil juridique, les frais de conseil financier et aussi les frais d'AMO énergie.

À une telle échelle, il paraît donc évident que la rentabilité intrinsèque d'une opération comme celle-là se justifiait difficilement sans l'aide financière de l'Europe et ce d'autant plus sur une opération de taille volontairement modeste afin de minimiser les risques.

« Il faut être optimiste », estime toutefois M<sup>e</sup> AZAN. Il est normal que la première opération de ce type soit difficile à financer, mais elle présente l'avantage de mobiliser les énergies, puis de partager les connaissances et les retours

d'expériences, ouvrant la voie à une mutualisation des modèles. « Les opérations suivantes coûteront moins cher, espère-t-il, et le coût de l'étude finira peut-être par se reporter sur l'instrumentation ».

## Réussir un CPE avec tiers investisseur demande un cadre procédural bien préparé, ainsi qu'un cadre juridique et contractuel complexe.

### Pourquoi un tel CPE est-il si difficile à monter ?

D'abord, explique **M<sup>me</sup> LIZARZABURU** (ICF Habitat), parce que « l'élaboration d'un diagnostic préalable, sur le site retenu, est extrêmement important et peut prendre du temps, car il faut vraiment qu'il soit le plus exhaustif possible si on ne veut pas qu'il soit remis en cause par la suite : il va déterminer les performances énergétiques attendues et les économies garanties dans le cadre du contrat ».

À la suite de ce diagnostic, une importante phase de documentation s'ensuit, pour donner tous les éléments relatifs à l'état du bâti à l'ensemble des entreprises qui veulent participer à phase de dialogue compétitif.

Enfin, à l'issue de cette phase de préparation, il faut débattre avec soin des grands objectifs du CPE. « À savoir, précise M<sup>me</sup> LIZARZABURU (ICF Habitat) : quel sera son objet précis ? Est-ce qu'il y aura un recours ou non au tiers investissement ? Quels vont être les objectifs énergétiques ? »

**M. PETRILLO** (ICF Habitat Nord-Est) a détaillé comment avait été définie la cible énergétique, la cible garantie dans le cadre de ce contrat. « Pour les usages concernés, le chauffage, l'ECS et auxiliaires, nous avons défini une valeur annuelle à 434 mégawatt heures/an en énergie finale. Un volume d'ECS de 2 108 mètres cube, bien sûr défini sur le nombre d'occupants au moment de la mise en place du contrat. Les conditions d'ajustement de la cible reposent sur les DJU (degrés jours unifiés) que l'on retrouve de manière générale sur tous les contrats de chauffage : la température intérieure réglementaire de 19 degrés, le nombre d'occupants défini à la signature du contrat, le volume d'ECS représentant environ 10/11 mètres-cube par occupant. Nous avons également défini des facteurs statiques : une SHON (surface hors œuvre nette) de 7 021 mètres carré et une température d'ECS à 60°, température réglementaire ».

En ce qui concerne le cadre juridique et contractuel, M<sup>e</sup> AZAN est sans doute celui qui a été le plus impliqué dans l'ensemble des négociations entre les différents acteurs qui ont fait aboutir ce projet de Schiltigheim. Reprenons sa formule : « Nous sommes dans un cadre expérimental, non pas du CPE, non pas du tiers investissement, mais du CPE et du tiers investissement. Les deux, en même temps, forment une quadrature du cercle très particulière ». Faire un CPE, beaucoup d'acteurs en connaissent les difficultés, et, certes, c'est un peu plus difficile dans le secteur social. Mais le mariage des deux avec un tiers investisseur, c'est-à-dire quelqu'un qui prend un risque financier sur une activité de production et de maintenance d'énergie. C'est d'une complexité juridique et contractuelle extrême. L'exercice de Schiltigheim, confirme M<sup>e</sup> AZAN, est à sa connaissance le plus abouti de tous les projets du programme FRESH. « De tous les programmes FRESH que l'on a pu examiner, le projet d'ICF Habitat constitue l'expérimentation la plus aboutie ». C'est-à-dire que les autres projets européens qui ont été lancés dans le cadre de FRESH se sont arrêtés sur l'écueil du tiers investissement.

En se centrant sur l'essentiel, et en préservant le secret des affaires, M<sup>e</sup> AZAN a expliqué pas-à-pas comment une voie juridique a pu être créée entre les parties prenantes, sachant qu'avant de lancer les dossiers de consultation, le mécanisme retenu par ICF Habitat, inspiré du droit public, a été celui du dialogue compétitif.

- Le premier pas consistait à ce que toutes les parties soient d'accord sur la situation énergétique de référence et aussi sur un certain nombre de modes de fonctionnement par rapport au calcul des pénalités, qui sont attachées au non-respect des engagements énergétiques.
- Le deuxième pas fut de réussir à marier une opération de réhabilitation lourde avec une opération de rénovation énergétique. Pour la bonne raison, commente M<sup>e</sup> AZAN, qu'« aux pauvres personnes qui vont vivre sur un chantier, pendant des mois et des mois, on ne va pas faire subir la même chose quelques mois plus tard ». Cette idée de réhabiliter et de rénover en même temps a été la matrice sur laquelle les parties ont construit ensemble les conditions d'un dialogue compétitif.

- Deux sociétés ont candidaté, Eiffage et SPIE. Tout le monde connaît désormais le nom de l'attributaire, SPIE, mais M<sup>e</sup> AZAN a tenu à souligner l'excellence de la réponse technique d'Eiffage, victime selon lui d'une complexité juridique et financière qu'elle a identifiée trop tard. « Chez Eiffage, explique M<sup>e</sup> AZAN, ils n'ont pas compris tout de suite l'idée que les économies d'énergie réalisées, après travaux, devaient être adaptées au financement du projet. Ils n'ont pas compris cela. Et je pense qu'ils n'ont pas pu structurer leur offre correctement parce qu'ils ont mis trop tard dans la boucle les juristes et les financiers. Ils n'ont eu qu'une vision technique et il était très tard quand ils ont compris qu'ils étaient à côté de la plaque : il ne leur restait que deux ou trois semaines avant la remise des offres. Il n'y avait pas, dans leur équipe, au départ, cette perspective d'un montage financier adossé aux économies d'énergie réalisées ».

La première leçon, donc, pour qui voudrait s'inspirer de l'expérience de Schiltigheim, serait de ne pas sous-estimer la complexité d'une opération qui comprend quatre volets : une réhabilitation, une rénovation énergétique, des nécessités d'exploitation et de financement (mais liées uniquement à la rénovation énergétique).

S'il existait une deuxième leçon à retirer de Schiltigheim, elle consisterait sans aucun doute, pour M<sup>e</sup> AZAN, à privilégier la souplesse dans la négociation : de ce point de vue, le dialogue compétitif s'est révélé le meilleur véhicule de la consultation.

Cette procédure s'est montrée efficace :

- Pour mettre au point des solutions innovantes, pour ajuster la cible de consommation énergétique aux consommations réelles des locataires sur le chauffage et sur l'eau chaude sanitaire ;
- Pour fixer le niveau des pénalités adossées à un défaut d'atteinte du niveau de consommation avec une limite globale de près de 500 000 euros ;
- Pour ajuster le financement du CPE aux contraintes du tiers investisseur, sur le modèle d'un crédit-bail ou d'un P.P.P. (Partenariat Public Privé).

La troisième leçon de l'expérimentation de Schiltigheim porte sur la nécessité d'encadrer très soigneusement la garantie des performances énergétiques.

### **Cela s'entend au plan quantitatif :**

- Elle est exprimée en énergie finale.
- Elle porte sur un volume annuel de consommations sur la durée du contrat (pour le chauffage, l'ECS et les auxiliaires : 434 MWh/an ; et pour l'ECS : 2 108 m<sup>3</sup>/an pour 202 occupants).
- Le contrôle des consommations doit être très précis (c'est l'option D du protocole IPMVP, que nous verrons plus loin).

### **Au plan qualitatif :**

- Il est nécessaire de créer des relations fortes avec les locataires, en termes de pédagogie et de développement de bons réflexes.
- Il est nécessaire de prévoir un plan GER, comme garantie d'un bon niveau d'entretien des équipements sur la durée du contrat.
- Il est nécessaire de caper la pénalité maximum (de plus de 500 000 €, sur la durée du contrat).

Ces éléments permettent de dessiner les contours d'un tiers investissement, pour un CPE ainsi préparé, pas à pas :

- Une expérimentation dont les coûts de développement sont importants : ils ont été supportés par FRESH et SPIE pour l'essentiel, sans modèle de référence et sans qu'il existe une offre mature en financement d'un tiers investisseur. Depuis, les initiatives se sont multipliées, ce qui conduit à une réduction sensible de ces coûts de modélisation.

- Une ingénierie financière complexe. Le tiers investissement ne peut déconsolider la dette de l'organisme de logement social et se révèle un instrument financier complexe, notamment en ce qui concerne la délégation des créances détenues sur le client. Ce qui fait naître deux éléments de complexité :
  - > Un risque fiscal à maîtriser (notamment au plan des rescrits) ;
  - > Définir l'articulation d'un financement à court terme/long terme (par un rachat des prêts à la réception des travaux).
- Une longue durée.
  - > Le temps de retour sur investissement est nécessairement long, car la rentabilité pour l'investisseur est faible (de 4 à 7 %) ;
  - > La durée du contrat s'explique également par la faible rentabilité des économies d'énergies que l'on peut partager avec le locataire face à l'ampleur des investissements (Loi MOLLE) ;
  - > Mais cette durée reste très largement inférieure à la moyenne des contrats de financements de projet structuré, qu'il s'agisse de P.P.P. de concessions B.O.T. (Build, Operate, Transfer : construction, exploitation et transfert) ou BOOT (Build, Own, Operate, Transfer : construction, propriété, exploitation et transfert) qu'il faut mettre en regard avec le faible rendement des économies d'énergies.
- Les précautions pour compenser cette longue durée sont nécessairement complexes à négocier : « Nous avons dû prendre des garde-fous pour ce qui est de la durée du contrat, explique M<sup>e</sup> AZAN, pour pouvoir résilier ou adapter le contrat. Tous les cinq ans, il y a un ajustement de la cible ; tous les cinq ans, il y a un ajustement des consommations ; tous les cinq ans, on signe à nouveau un nouveau contrat. Un droit de sortie est donc prévu.

Sur ce point précis, **M<sup>me</sup> DI COSTANZO** insiste également : « il nous faudra évaluer, dans la durée, que l'ensemble des clauses qui ont été prévues en cas d'un défaut ou d'un dysfonctionnement, sont bien applicables et qu'il y a bien réparation ou compensation. Le bâtiment est quelque chose de très compliqué sur le plan énergétique. Il fait intervenir des hommes dans des équipes soumises à un turn-over, que ce soit chez les opérateurs, que ce soit au niveau de la maîtrise d'ouvrage ». Dans le temps, et compte-tenu des aléas de la vie des entreprises, il apparaît à tous les participants qu'il faudra sans doute surveiller de près comment se comporteront ceux qui seraient amenés à reprendre un CPE sans en être des initiateurs. Engageront-ils leur responsabilité de la même façon ? Avec les mêmes moyens ? Se sentiront autant responsables des termes des contrats qui leur échoieraient ?

Sur ces aspects concernant le cadre juridique et contractuel d'un CPE, avec tiers investissement, le retour d'expérience du constructeur est tout aussi passionnant.

Pour **M. JOURDAIN** (SPIE-EST), « la particularité – enfin une des particularités – d'un contrat de performance énergétique, c'est que le contractant porte la garantie des consommations énergétiques futures et des consommations réelles, c'est-à-dire qu'on n'est pas sur un calcul uniquement de réglementation thermique qui va donner un CPE, mais on est bien sur des consommations réelles d'énergie finale ».

M. JOURDAIN a expliqué à l'assemblée que ce contrat se déroule en deux grandes phases. Et, selon sa formule, « la première phase dure à peu près un an ; et la deuxième, dix-neuf ans ! ».

- La première phase est une phase de conception-réalisation. Le but pour SPIE fut de concevoir, puis de réaliser et enfin de livrer, des logements performants qui répondent à un engagement de performance énergétique.
- La deuxième phase demande plus d'attention : il faut gérer au mieux l'exploitation-maintenance. En cas d'erreur ou d'insuffisance, des pénalités importantes peuvent être en jeu.

Durant cette deuxième phase, il faut donc mettre en place un contrôle effectif des consommations d'énergie. Comme le précise M. JOURDAIN, « au vu des risques financiers, en cas de non-atteinte les objectifs assignés au CPE, il est donc nécessaire de mettre en place un protocole de mesure et de vérification très strict ». Ce protocole est l'IPMVP (International Performance Measurement & Verification Protocol). C'est un protocole supporté par EVO (Efficiency Valuation Organization), une organisation non gouvernementale sans but lucratif, dévouée à créer des protocoles portant sur le mesurage et la vérification du rendement de projet en efficacité énergétique.

Il s'agit du protocole de mesure et de vérification de l'efficacité énergétique le plus utilisé dans un contexte international. Il présente un double avantage : il est auditable et opposable.

Concrètement, « c'est la mise en place de sondes de température à l'intérieur des logements, explique M. JOURDAIN, ou de débitmètres pour l'eau chaude sanitaire, de wattmètres et de compteurs pour le chauffage. Ensuite, on récupère et on historise toutes ces données sur des serveurs que l'on va pouvoir exploiter ».

**M. PETRILLO** (ICF Habitat) confirme que « le plan de mesure et de vérification est mis en œuvre dans les logements, par installation de sous-compteurs électriques pour mesurer la consommation du chauffage, de wattmètres en partie commune, de débitmètres pour l'ECS, de sondes de température dans chaque logement, d'un système de collecte de données, de transmission et d'exploitation, par le biais d'un outil informatique ».

Ce n'est pas tout : le plan de mesure et de vérification permet aussi de travailler sur le paramètre exploitation-comportements des occupants des logements. Pour cela, tout ou partie de ces données historicisées doivent pouvoir être transmises aux locataires pour inciter les comportements vertueux.

Comme cela a déjà été mentionné, ce plan de mesure et de vérification est d'autant plus important qu'en cas de non-atteinte des objectifs il peut déboucher sur le versement de pénalités.

Selon **M. PETRILLO**, « l'économie estimée sur chauffage ECS/VMC est de 45% en kW/h. C'est une garantie sur les volumes, bien sûr, comme on l'évoquait tout à l'heure, et non pas sur les coûts. Des pénalités sont prévues dans le contrat sur des surconsommations au-delà de 5% de ce qui a été contractualisé. Et des pénalités globales plafonnées annuellement sur 19 ans. Mais, bien entendu, un an et demi de période de chauffe sont neutralisés pour justement s'assurer de l'exactitude des références ».

**M<sup>e</sup> AZAN** est revenu sur le système de pénalités, « non pas de travaux, pour remettre à niveau, mais bien de pénalités lorsqu'il y a un écart entre ce qui était prévu et ce qui est constaté après la période initiale dite de référence. En gros, nous avons un budget global lissé sur la durée du contrat de l'ordre de 500 000 €. Soit 25 000 € par an pour chaque année du contrat. On a donc considéré qu'il y avait une sorte de garantie financière attachée au non-respect de la garantie contractuelle qui s'exprime par une pénalité financière, qui vient compenser ce surcoût ». Cette garantie de compensation a été capée. « Sinon, le titulaire du contrat n'aurait pas pu s'engager. Il n'aurait pas pu obtenir de ses banquiers un engagement » explique M<sup>e</sup> AZAN.

**M. JOURDAIN** tient à apporter un complément de réflexion, par rapport à ces pénalités. « Les pénalités sont plafonnées dans ce contrat », explique-t-il, « mais il faut bien comprendre que le montant des pénalités est quand même très largement dissuasif. C'est vrai que 25 000 € par an à la limite, cela peut être supporté par une entreprise. Néanmoins, c'est quelque chose qui, si on a pris une mauvaise direction au départ, va se répéter pendant dix-neuf ans. On en arrive à des sommes qui sont très importantes au regard du projet, au regard du chiffre d'affaires réalisé. Évidemment on a une première année après la livraison, donc la prochaine saison de chauffe, qui va nous permettre d'étalonner un peu, de corriger d'éventuelles erreurs ».

À la signature d'un tel contrat, les engagements, on le voit, sont multiples : celui qui travaille sur l'exploitation et sur les paramètres d'exploitation, demeure dans les aspects classiques d'un contrat de chauffage. Par contre, puisqu'il est aussi comptable de la conception et de la réalisation des travaux, il est à même d'intervenir pour corriger d'éventuels écarts entre l'objectif fixé et la performance énergétique réellement mesurée. Il est dans son intérêt d'éviter que cela se répète sur les dix-neuf ans qui suivent. « L'intérêt du contractant est donc vraiment que cela marche, insiste M. JOURDAIN (SPIE-EST), et on s'autorégulera, dès la fin de cette première saison de chauffe, s'il y a des problèmes soit de réalisation soit de conception. On les corrigera aussitôt ».

**M. SEVESTE** (ICF Habitat) abonde dans ce sens en précisant que « dans l'ancien système, on avait effectivement toujours le risque d'entendre une entreprise répondre : « Je ne suis pas responsable, j'ai fait ce que m'a demandé le concepteur ». Ou cette réponse de l'exploitant : « ce qu'on m'a refilé est n'importe quoi ! ». Pour M. SEVESTE, « le CPE permet de réunir dans une même coresponsabilité l'ensemble des partenaires ».



Pour **M. LEFEBVRE** (Habitat 76), « il faut appréhender les choses non plus du point de vue simplement des loyers, mais également des charges. Il y a un dialogue à établir en permanence entre nos possibilités sur les loyers et l'impact de ce que nous réalisons sur les charges. Ce sont des opérations coûteuses. Ces trois adjectifs, global, complexe et coûteux, nécessitent de notre point de vue de travailler différemment, d'organiser les intelligences différemment et, pour être clair, plus efficacement. Le CPE est aussi conçu, peut-être même avant tout, comme une évolution méthodologique, c'est-à-dire sortir de la loi MOP traditionnelle et pouvoir travailler dans des logiques de conception-réalisation-exploitation dans lesquelles on n'est pas chacun dans sa pièce à se passer des papiers sous la porte, mais quatre dans une même pièce – le concepteur, le constructeur, l'exploitant et le maître d'ouvrage – à construire un projet au contenu qui soit le plus intelligent et le plus efficace possible ».

**M<sup>me</sup> DI COSTANZO** (USH) confirme ce point de vue, au nom de l'Union Sociale pour l'Habitat, et cela fera d'ailleurs consensus parmi tous les intervenants : un CPE (ou tout autre forme contractualisée de gestion de la performance énergétique) amène l'ensemble des acteurs en réhabilitation ou en construction, à travailler différemment. « C'est un élément fort pour nous, explique-t-elle, car on ne travaille plus de manière séquentielle. Le maître d'œuvre, la conception, la réalisation, etc., l'ensemble des parties prenantes sont autour de la table, y compris les habitants. Tout le monde se retrouve à un moment donné dans le process. C'est une innovation, quelque chose d'important qui est amené à se développer ». Mme DI COSTANZO fait part des informations qui sont remontées par les organismes : « cette façon de collaborer génère de la transversalité au sein des équipes ». Cela limite considérablement les défaussés de responsabilité entre la maîtrise d'ouvrage, le service patrimoine, ou le service cession locative, avec des transferts de dossier qui se font plus ou moins bien selon les cas. Ce process amène les gens à travailler ensemble, et à agir ensemble avant même que les problèmes n'interviennent.

**M. LEFEBVRE** (Habitat 76) confirme cette appréciation, et apporte ses propres chiffres à l'appui. « La démarche d'Habitat 76 en matière de CPE, explique-t-il, visait à réduire les charges de chauffage de nos locataires ». Dans le tableau qu'il présente, il a fait ressortir trois opérations, sur des bâtiments identiques.

« Nous avons réhabilité les deux premières opérations en procédure loi MOP (il s'agit de différents textes de loi relatifs à la Maîtrise d'Ouvrage Publique et ses rapports avec la Maîtrise d'Œuvre Privée) et la troisième en CEP. Nous avons obtenu des résultats, ma foi, intéressants : vous voyez que sur les premières, on est passé de 14 à 8 mégawatheure par logement, et de 11 à 8. Sur le CPE, nous sommes passés de 14,92... à 4,93 ! »

M. LEFEBVRE en tire sa conclusion : « le fait d'avoir un concepteur, un constructeur et un exploitant qui travaillent ensemble à l'élaboration d'un projet permet quand même d'améliorer fortement ces résultats ».

**M. GUIDOT** (GROUPE POLYLOGIS) rassemble tous ces éléments de réflexion sur le cadre procédural, le cadre juridique et contractuel complexe d'un CPE, avec ou sans tiers investisseur, et conclut par une formule : « le CPE nous apporte des certitudes, nous apporte à nous, aux financeurs, aux locataires, à tous les partenaires, une certitude sur les économies énergétiques réelles, c'est cela l'essentiel ». L'inconvénient étant, selon M. GUIDOT, qu'« il y a un très gros travail à réaliser en amont ».

**M<sup>me</sup> DI COSTANZO** revient alors sur un point précis, celui du contrôle de la maîtrise d'ouvrage. « Au-delà de ces points positifs, pour le CPE, explique-t-elle, nous avons identifié des points de vigilance. Le premier est le fait que la maîtrise d'ouvrage ne doit surtout pas être externalisée. L'organisme HLM doit rester maître de ses ouvrages. C'est un élément fort, politique même, chez nous. Le deuxième, c'est que cela requiert une maîtrise d'ouvrage encore plus forte que d'habitude. On l'a vu, chaque fois l'organisme s'appuie sur un certain nombre d'AMO, des thermiciens, des maîtres d'œuvre plus classiques, des juristes. Un enjeu important est que la maîtrise d'ouvrage reste toujours présente et forte, qu'elle ait toujours le recul vis-à-vis de ses AMO et qu'elle reste maître des choix ou des aiguillages dans lesquels elle va devoir s'inscrire. Il ne faut pas qu'on privilégie à un moment le thermicien, ou à un autre moment le juriste : il y aura tout un équilibre à trouver entre tous ces acteurs. Ce n'est peut-être pas compliqué,

mais je pense qu'il y a un équilibre encore à trouver. Finalement, on voit que le CPE se développe. Il y a beaucoup d'initiatives, beaucoup de démarches, et c'est très bien, mais il faudra qu'on les suive, et dans la durée. Je pense qu'il faudra se doter de moyens pour arriver à identifier toutes les marges de progrès, tout au long du processus pour faire en sorte que demain, finalement, les locataires bénéficient d'un maximum du potentiel d'économie d'énergie ».

**M<sup>me</sup> KELES** (DHUP) précise que « ce type de manifestation permet d'avoir un retour d'expérience très intéressant. C'est l'un des moyens qui permettra d'atteindre nos objectifs de performance énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommation énergétique notamment dans le patrimoine social. D'ailleurs, le Ministère prévoit de mobiliser son réseau scientifique et technique afin qu'il capitalise les différentes expérimentations de contrats de performance énergétique à l'échelle nationale, tant dans le logement social que dans les bâtiments publics. Et cela permettra en fait d'avoir un retour consolidé et de mettre en évidence les éléments qui font frein sur le terrain, et donc de proposer des solutions adaptées. »

Indépendamment des modalités futures de son financement, le Contrat de Performance Énergétique permet non seulement de faire de la performance énergétique au bénéfice des locataires, mais aussi de conforter leur solvabilité par le biais d'une meilleure maîtrise de leurs charges, ce qui est aussi une préoccupation des bailleurs sociaux. Pour ces raisons, les expérimentations et les retours d'expériences doivent se poursuivre, même si les modèles économiques qui permettraient d'envisager leur généralisation sont loin d'être stabilisés.

**M. SEVESTE** se tourne vers M. ROSENSTEIN et lui demande d'exprimer le point de vue de l'ADEME sur les questions un peu plus techniques liées à ce développement des CPE, et sur les évolutions juridiques récentes.

**M. ROSENSTEIN** rappelle que l'ADEME s'est investi sur le sujet il y a déjà plusieurs années. « On a soutenu différentes initiatives dont celles du premier CPE signée en région Alsace sur les lycées et évidemment le projet de l'ICF ».

L'ADEME, explique-t-il, préfère parler de Garantie de Performance Énergétique plutôt que de CPE. « Le CPE est un contrat global, qu'on assimile – ce n'est pourtant pas toujours le cas – à du tiers financement et à un contrat porté par un opérateur important. Mais il existe différents schémas organisationnels, et la performance énergétique n'est pas forcément la seule dimension dans un projet de réhabilitation. C'est la raison pour laquelle on préfère parler de Garantie de Performance Énergétique, qui peut être portée par des PME, à condition que se développent des offres d'assurance.

Tout en souscrivant à ce qui vient d'être dit précédemment et dans le souhait de ne pas de ne pas faire de redondances, M. ROSENSTEIN concentra son propos sur les initiatives actuellement lancées par l'ADEME en faveur de la GPE. Trois appels à manifestation d'intérêts (AMI) ont été lancés sur le sujet dont un développé par la Direction Régionale Rhône-Alpes de l'ADEME qui vise le tertiaire privé. Pour ce qui concerne le résidentiel et de nature à davantage intéresser notre auditoire, l'Ademe a lancé un AMI dans le cadre des investissements d'avenir tout d'abord dont la cible à atteindre est là au moins 60 % d'économie d'énergie par rapport à la consommation initiale, portant sur les usages que peut maîtriser l'opérateur ou les intervenants. Au delà des subventions classique, cet appui prend également la forme d'avances remboursables, plutôt bien adaptées à la logique de la Garantie de Performance Énergétique puisqu'il y a des flux de remboursement qui sont garantis vers le maître d'ouvrage. Le troisième AMI, lancé l'an dernier dans le cadre de la fondation bâtiment-énergie, où l'ADEME apporte un cofinancement, et qui porte sur l'aspect mesure et vérification des économies d'énergie qui constitue un enjeu fondamental.»

## Du point de vue des locataires...

Dans la phase préparatoire aux travaux, il apparaît vite nécessaire, à en croire M. JOURDAIN (SPIE-EST), de faire intervenir des spécialistes de l'interface sociale, que ce soit dans la phase de préparation et de réalisation des travaux ou dans la vie des logements après travaux. En l'occurrence, SPIE EST a travaillé avec le cabinet Le Frêne.

**M. JOURDAIN** a par exemple expliqué comment, avant le démarrage des travaux, des enquêtes avaient été menées auprès de tous les locataires, afin de détecter les difficultés et problématiques sociales particulières. Par exemple des déplacements de meubles, avec des personnes qui ne seraient pas physiquement capables de le faire. Ou des problématiques d'horaires, de santé, de logements encombrés, etc.

« En fait, précise M. JOURDAIN, ces enquêtes sont le point de départ de l'action du contractant en matière d'interface sociale. Et c'est la prise en compte du contexte social qui est au point de départ de tout ce qui va être décliné après ».

**M. PETRILLO** (ICF Habitat Nord-Est) confirme : « On est intervenu chez une personne âgée qui avait des difficultés. On a mobilisé un organisme extérieur pour l'aider à déplacer ses meubles. C'est toute une démarche à mettre en œuvre pour permettre aux travaux de réhabilitation de se dérouler dans de bonnes conditions. Nous avons mis en place une permanence hebdomadaire avant le début des travaux, les lundis de 14 à 18h dans un local de chantier. Des questions revenaient de la part des locataires sur le planning des travaux, la durée d'intervention dans leurs logements, les déplacements de meubles, le stockage et l'évacuation des objets entassés dans leurs caves, les disponibilités ou les indisponibilités en fonction de leurs professions, etc.

L'accompagnement des locataires, dans le cas de cette expérimentation de Schiltigheim, ce fut également deux visites organisées du logement témoin, en présence de ICF Habitat Alsace, de SPIE, de l'association Frêne, et de la maîtrise sociale. Quarante-deux familles se sont déplacées sur soixante-quatre logements.

« Je crois pouvoir dire, s'avance M. PETRILLO, que l'ensemble des personnes concernées ont visité à un moment donné le logement témoin ou ont été voir chez le voisin de quelle manière cela se passait ».

Finalement, il n'y a eu aucune opposition aux travaux. M. PETRILLO se souvient avoir eu « 95 % d'accords favorables pour la réalisation de ces travaux. Et puis, tout le monde était intéressé par les économies d'énergie... »

### **Justement : quelles sont-elles, ces économies d'énergies, pour les locataires de Schiltigheim ?**

**M. MONTAGU** (ICF Habitat Nord-Est), directeur du patrimoine d'ICF Habitat Nord-Est, a apporté un éclairage précis sur les aspects financiers de l'opération. Le montant total des travaux est d'un peu plus de 3 600 000€, avec deux grands ensembles de coûts : la rénovation énergétique, qui représente un peu plus 2 000 000 €, soit une grosse moitié de l'investissement fait sur cette résidence ; et la partie rénovation classique, tout ce qui est prestation intérieure, portes de hall, etc. qui représente 43 % des coûts.

« Cela représente un investissement de l'ordre de 57 000 € par logement, calcule M. MONTAGU (ICF habitat Nord-Est), sur des bâtiments de vingt-cinq ans. C'est un investissement très lourd qu'il n'est pas habituel de faire sur du collectif. C'est plutôt ce que l'on ferait sur des maisons individuelles, chez Nord-Est, comme les cités cheminotes des années 20-30 ».

Cet investissement important ne peut pas être financé par une hausse des loyers, qui – on l'a dit à plusieurs reprises – sont au plafond sur ce secteur. « Par contre, précise M. MONTAGU, il y a eu mise en place d'une contribution aux économies d'énergie *via* la troisième ligne de quittance. Dans nos estimations, nous avons une baisse de la facture pour nos locataires, de l'ordre de trente-deux euros par mois. Dans le cadre de la réglementation (loi MOLLE), nous avons passé un accord avec nos locataires pour une contribution de seize euros en moyenne, soit la moitié de la baisse prévisionnelle. Seize euros, donc, en moyenne pendant quinze ans, sachant que cette contribution ne débute qu'à la fin des travaux ».

À Schiltigheim, donc, les locataires ont vu leur « pied de quittance » diminuer, à hauteur de la moitié des économies d'énergie réalisées, l'autre moitié étant réservée au financement des travaux.

Ce n'est qu'une petite partie du financement nécessaire à l'opération, à laquelle il faut ajouter les différentes subventions attendues, la valorisation des certificats d'économie d'énergie, les exonérations de TFPB (Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties) qui ne sont pas négligeables, 12% de fonds propres, et, bien évidemment, le gros point : 59 % *via* le tiers investisseur qui effectivement a permis de financer le volet énergétique de cette opération.

**M<sup>e</sup> AZAN** soulèvera un autre point, concernant les droits des locataires, qui est assez éloigné de la problématique CPE mais qui reste un point de droit important. « Il y a un sujet qui m'interpelle, dit-il, qui est le respect du droit des locataires à la vie privée. Dans tout ce qu'on fait, il y a une dimension d'échange d'informations, de recolléments de données personnelles, de constitution de fichiers. A-t-on suffisamment intégré la dimension qui est celle de la protection de la vie privée des locataires par rapport au CPE ?

**M<sup>me</sup> KELES** (DHUP) rappelle qu'effectivement, dans le cadre du CPE aussi, « à partir du moment où on collecte des données, on est soumis à des règles, on ne peut pas les transmettre à n'importe qui ».

**M<sup>e</sup> AZAN** pense qu'« on aura des problèmes dans les mesures de vérification : certaines données à caractère personnel, notamment le nombre de personnes qui vivent dans l'appartement, et éventuellement l'âge de ces personnes, évolueront dans le temps. Un locataire doit pouvoir agrandir sa famille, ou la réduire, sans que son bailleur, ou l'exploitant de son système de chauffage, soit aussitôt prévenu ! « M<sup>e</sup> Azan insiste sur ce point : « Effectivement, il existe des procédures de déclaration de fichiers auprès de la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés). Mais je pense qu'une réflexion menée par le Gouvernement sur la protection des données à caractère personnel s'avère nécessaire. Plus on aura de CPE, plus on aura un panel d'informations précis, et plus on pourrait reconstituer des comportements-types... Il ne faut pas que l'on devienne des « Big Brother » non plus ».

## En conclusion

Au moment de conclure cette réunion, M<sup>me</sup> KELES (DHUP) tient à remercier au nom de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, l'ensemble des intervenants et des organisateurs de séminaire, « parce que ce séminaire est très important pour nous dans le cadre de la généralisation des contrats de performance énergétique. Ce type de manifestation nous permet d'avoir un retour d'expérience très intéressant. Elle montre bien que c'est l'un des moyens qui nous permettra d'atteindre nos objectifs de performance énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommation énergétique notamment dans le patrimoine social. D'ailleurs, le Ministère prévoit de mobiliser son réseau scientifique et technique afin qu'il capitalise sur les différentes expérimentations de contrats de performance énergétique à l'échelle nationale, tant dans le logement social que dans les bâtiments publics. Et cela nous permettra d'avoir un retour consolidé et de mettre en évidence les éléments qui font frein sur le terrain, et donc de proposer des solutions adaptées. »

**M. SEVESTE** (ICF Habitat) tire la conclusion amusante que l'expérimentation de Schiltigheim avait comme principal mérite celui d'exister, ne serait-ce que pour avoir permis le débat de cette matinée, et cet échange de connaissances et d'expériences qui est en soi porteur d'avenir.

« Cette expérience de Schiltigheim nous a montré qu'on aurait pu s'y prendre autrement, sur certains aspects d'un dossier CPE, mais qu'on n'était pas dans l'erreur en poursuivant cette démarche ».