

(suite de la p. 14) D'autant que les entreprises de gestion énergétique se sont vite prises au jeu. « Le décollage du nombre de CPE s'explique aussi par la montée en compétence des opérateurs qui ont structuré leur offre et se sont formés au protocole de mesure », observe Frédéric Rosenstein, ingénieur à l'Ademe. Dalkia a ainsi renforcé son expertise avec le rachat en 2014 d'Optimal Solutions, filiale d'EDF spécialiste des solutions d'efficacité énergétique. « Ce rapprochement nous a permis de répondre à des marchés globaux, qui exigent des opérateurs capables de proposer des offres complètes de conception, réalisation, exploitation et maintenance », note Aymeric Join-Lambert, responsable marketing pour l'habitat, les collectivités et le tertiaire chez Dalkia.

Le secteur privé encore à la traîne. Cependant, même les promoteurs du CPE plaident pour qu'il entre dans une nouvelle séquence. Car le dispositif peine à percer auprès de la maîtrise

d'ouvrage privée. « Nous constatons que le montage de ce type de contrat nécessite des moyens d'étude importants, sur les aspects techniques et juridiques, et que les maîtres d'ouvrage ne sont pas toujours structurés pour le faire », relève Vincent Billon, chargé d'études au Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema). La mise en place d'outils contractuels pré-rédigés, faciles à comprendre et dédiés au tertiaire privé, serait envisagée (lire ci-dessous).

La maîtrise d'ouvrage privée en aurait bien besoin, d'autant que l'application du décret tertiaire, qui obligerait à la rénovation énergétique du parc, est partiellement suspendue depuis cet été, à l'initiative des syndicats du commerce et de l'hôtellerie. Des secteurs peu friands jusqu'à présent des CPE. Du côté de la grande distribution, par exemple, les contrats signés se comptent sur les doigts de la main. ● Augustin Flepp

Transition énergétique « Le temps est venu du CPE de deuxième génération »



BRUNO LEVY / LEMONITEUR

Olivier Ortega, avocat associé, cabinet LPA-CGR avocats

M Votre rapport remis au gouvernement en 2011 était destiné à lever les freins du recours au CPE. Six ans après, mission accomplie ?

C'est en bonne voie ! Jusqu'à présent, le CPE a été un marché de pionniers. Quelques acteurs, essentiellement des collectivités territoriales et des majors, ont essuyé les plâtres. Avec souvent des contrats dont la complexité les rendait un peu caricaturaux. Aujourd'hui, il faut passer à la deuxième génération de CPE ! Les retours d'expérience sont suffisants pour démontrer que ce contrat fonctionne. Je travaille sur une cinquantaine d'opérations en tant

qu'AMO : aucun contentieux, aucun échec ! Il y a même moins de sinistralité en CPE qu'en marché de travaux classique. Mais il faut encore tuer les idées fausses sur ce contrat.

M Quelles sont ces idées fausses ? L'idée que le CPE est trop complexe, par exemple. Il est vrai que chaque immeuble étant un prototype, il faut faire du sur-mesure. Le CPE reste un contrat lourd. Mais on pourrait imaginer écrire un sixième CCAG - le CCAG travaux n'étant pas adapté aux contrats globaux - pour éviter d'avoir des cahiers des clauses particulières de plus de 100 pages... Ou encore rédiger des clausiers pour le secteur tertiaire ou les logements privés, comme cela a été fait en 2012 pour les bâtiments publics. Les pratiques de marché sont bien établies aujourd'hui, concernant par exemple les plafonds des pénalités ou les modalités d'exécution en nature en cas de défaut de performance ; elles pourraient être intégrées dans les clausiers pour harmoniser les contrats. Autre idée préconçue : le comportement des occupants rendrait le CPE ingérable. Sauf dans le logement individuel, cela s'avère inexact, grâce notamment au volet sensibilisation présent dans tous les contrats. Enfin, le CPE est perçu comme réservé aux grosses opérations. La deuxième génération de contrats passera

par la mutualisation sur plusieurs immeubles, plusieurs maîtres d'ouvrage. Cela permettra d'amortir les coûts et de s'offrir les compétences intellectuelles - techniques, juridiques - qu'un acteur ne pourrait payer seul.

M Sur le fond, les CPE évoluent-ils également ?

Oui, on se dirige maintenant vers le CP2E, les contrats intégrant aujourd'hui la performance environnementale en sus de la dimension énergétique. Ils peuvent prendre en compte par exemple la qualité de l'air intérieur, les mobilités, etc. Et l'énergie n'est plus vue que sous l'angle des économies, le CPE peut ainsi cibler les sources d'énergies renouvelables...

M Le tiers-financement remplit-il ses promesses ?

Au début des CPE, nous missions beaucoup sur ce mécanisme pour boucler les projets. Mais aujourd'hui, il faut admettre que très peu de sociétés de tiers-financement ont été créées. De plus, le champ d'action de ce dispositif, restreint aux marchés de travaux dans le secteur résidentiel, est trop limité. Il faudrait pouvoir en faire profiter le secteur tertiaire, par exemple. Car le tiers-financement rassure et est de nature à convaincre des maîtres d'ouvrage à se lancer : c'est un guichet unique ! L'opérateur gère aussi bien les aspects techniques que le bouclage du financement. ● Propos recueillis par Sophie d'Auzon et Augustin Flepp