

Le Contrat de Performance Energétique

I- Les « *contrats de performance énergétique* » et la garantie de résultats au cœur du GRENELLE

Ceux qui liront attentivement les extraits de la loi que nous donnons ci-dessous, constateront en effet que la loi, pourtant brève, insiste à plusieurs reprises sur les notions de « *garanties de résultats* », « *de prêts gagés sur les économies* », de « *contrats de performance énergétique* ».

En effet, il ne s'agit plus simplement, à partir de maintenant, d'inciter les propriétaires à faire faire des travaux d'économies d'énergie. Il faut mettre en place un système complet et efficace qui permette d'assurer des résultats réels, ceci pour deux raisons :

- a) D'abord parce qu'on ne peut plus se contenter des seuls objectifs ; il faut effectivement - avenir de la planète oblige - faire **BAISSER** les consommations dans la réalité (et non pas seulement sur le papier).
- b) Ensuite parce que si les résultats effectifs de baisse de consommations ne sont pas réalisés, c'est tout l'équilibre socio-économique de notre pays qui risque d'être rompu : si un propriétaire emprunte 15 000 euros et a calculé sur la foi des études thermiques que les économies possibles lui permettraient de payer 70 % de son investissement, il est absolument indispensable que l'économie attendue (en kWh, bien sûr) soit bien réalisée ; indispensable !

LE « *GRENELLE* » DOIT DONC NOUS PERMETTRE DE PASSER D'UNE CULTURE DE « *MOYENS* » ET D'OBJECTIFS THÉORIQUES A UNE CULTURE DE **RÉSULTATS**. LA VÉRITABLE **RÉVOLUTION** SE TROUVE LÀ.

La loi ne dit pas comment, mais elle donne des pistes :

- mettre en place des prêts gagés sur les économies en partenariat avec des banquiers et des assurances (cela veut dire créer des chaînes d'efficacité : bureaux d'études, entreprises, financeurs, assureurs) ;
- développer et améliorer les contrats de performance énergétique (le principe étant qu'un chauffagiste s'engage à chauffer normalement les logements d'un bâtiment **sans dépasser un nombre donné de kWh** négocié au départ et déterminé de la façon la plus scientifique possible).

L'essentiel de nos efforts à tous devra porter sur la mise en place de ces dispositifs nouveaux. C'est d'ailleurs ce que nous avons commencé à faire, à l'ARC, comme nous allons le voir.

II- Comment l'ARC travaille dans le sens d'une garantie de résultats ?

Depuis de nombreuses années nous sommes des partisans convaincus de ce qu'on appelle les « *contrats de résultats* » (à condition que ceux-ci soient bien négociés, évidemment).

Nous en avons souvent fait la promotion et dans notre nouveau guide : « **Copropriété : le temps des économies d'énergie et du développement durable** » nous en faisons une fois encore l'analyse pratique détaillée pour en permettre la généralisation (y compris en expliquant comment éviter certains pièges...).

Nous avons d'ailleurs décidé d'aller encore plus loin et avons convaincu l'**ADEME** (Agence de Défense de l'Environnement de la Maîtrise de l'Energie) et l'**ANAH** (Agence Nationale de l'Habitat) d'expérimenter avec nous et des syndicats de copropriétaires adhérents volontaires un contrat de résultats intégrant **aussi** les travaux sur le bâti.

En effet, jusqu'à présent dans le secteur résidentiel, les contrats de résultats sont centrés sur la gestion et l'amélioration des installations de chauffage, non sur l'amélioration de l'enveloppe des bâtiments ou sur la ventilation. Or pour atteindre les objectifs du « GRENELLE » il faut s'attaquer au bâti et à la ventilation.

C'est pourquoi nous attendons beaucoup de notre expérimentation qui devrait nous permettre d'ici quelques mois de tester et de proposer un nouveau dispositif que l'on peut décrire ainsi :

- une entreprise s'engage à financer des travaux lourds (installation de chauffage plus traitement du bâti) ;
- la copropriété signe un contrat pluriannuel dont le montant :
 - o tient compte des économies prévisionnelles ;
 - o permet d'amortir les investissements.

Naturellement il faudra mettre en place des financements nouveaux et complémentaires, qui vont rendre attractives ces opérations efficaces en terme de gains énergétiques garantis (certificats d'économie d'énergie réservés à ces opérations ; subventions d'équilibre permettant de réduire les temps de retour des opérations les plus **ambitieuses**, etc.).

Ce dispositif pourra être ainsi très intéressant financièrement pour les copropriétaires ; par ailleurs il est très « *vertueux* » puisqu'il **force** chacun à rechercher les économies maximales et surtout à faire en sorte que ces économies soient effectivement réalisées pour le plus grand bonheur de tous, y compris de la planète (à défaut, le prestataire perdra beaucoup d'argent).

Voilà en quelques mots l'une des pistes importantes sur laquelle nous travaillons en partenariat avec l'ADEME et l'ANAH.

Mais ce n'est là qu'un des « **chantiers** » que nous avons ouverts dans ce domaine.