



CONSEIL D'ORIENTATION ÉNERGÉTIQUE DANS LES BATIMENTS

— CAHIER DES CHARGES —

SOMMAIRE

Introduction	page 2
I - Objectifs du COE	page 2
II - Description de la prestation	page 2
III - Modalités de réalisation du COE	page 3
Etape n°1 : entretiens avec le maître d'ouvrage	page 3
Etape n°2 : traitement des données, visites de bâtiments	page 3
Etape n°3 : présentation du rapport de synthèse	page 4
IV - Propriété des résultats	page 4
V - Coût de la prestation	page 4
VI - Contrôle	page 5

Introduction

Dans le cadre de la relance de la politique de maîtrise de l'énergie, l'ADEME souhaite inciter les maîtres d'ouvrages et gestionnaires de bâtiments à s'engager sur la voie de l'utilisation rationnelle de l'énergie. Pour cela, un plan d'action basé notamment sur le soutien aux études d'aide à la décision (pré-diagnostic, diagnostic, études de faisabilité) dans le secteur du bâtiment a été décidé. Cette démarche a pour objectif de permettre aux gestionnaires et maîtres d'ouvrages d'identifier les gisements d'économie d'énergie et de mettre en œuvre rapidement des actions de maîtrise des consommations d'énergie rentables économiquement.

L'expérience de l'ADEME, dans le secteur des patrimoines groupés (collectivités locales, gestionnaires de patrimoine public), montre que pour traiter correctement le problème de la maîtrise de l'énergie, les différentes actions à engager (diagnostic, études de faisabilité, gestion, renégociation des contrats, tarification énergétique, travaux d'économie d'énergie...) doivent être hiérarchisées afin d'optimiser les moyens mis en œuvre selon le contexte rencontré. Cette analyse constitue une aide à la décision et à la mise en place d'une gestion énergétique d'un patrimoine

Dans ce but, l'ADEME a mis au point un produit : le Conseil d'Orientation Energétique (COE) qui permet d'analyser la situation énergétique d'un patrimoine bâti quelles que soient les réalisations antérieures de son responsable dans le domaine énergétique.

I - Objectifs du COE

Le présent cahier des charges concerne les conseils d'orientations énergétiques des bâtiments. Il précise le contenu et les modalités de réalisation de ces études qui seront effectuées par des prestataires techniques extérieurs à l'entreprise. Ce document rappelle notamment les investigations à mener et les données minimales que le prestataire technique doit restituer aux responsables du patrimoine concerné (ratios, etc).

Les conclusions du COE, présentées sous forme d'un rapport de synthèse, précisent et hiérarchisent l'ensemble des actions pouvant être réalisées. Le COE, phase d'orientation, se situe en amont des études techniques et de l'ingénierie classique.

II - Description de la prestation

Afin que le maître d'ouvrage bénéficie d'un regard d'expert extérieur, le COE devra être réalisé par un intervenant ci-après dénommé " le prestataire ", ayant la compétence nécessaire et les références attestant de cette compétence.

De plus, dans un souci de qualité, le prestataire s'attachera à respecter les règles suivantes :

- **évaluer** au mieux **les économies d'énergie** réalisables sur les bâtiments faisant l'objet d'une étude d'aide à la décision, et en chiffrer les conditions économiques de réalisation ;
- **suivre une démarche** rigoureuse explicitée et justifiée dans ses rapports d'études ;
- **être exhaustif** dans ses recommandations et fournir toutes les informations objectives nécessaires au maître d'ouvrage pour décider des suites à donner ;
- **ne pas privilégier** a priori **un type d'énergie** ni certaines modalités de fourniture d'énergie ou de tout autre service (vapeur, froid, chaud, électricité, eau...) ;
- **ne pas intervenir dans des établissements ou des bâtiments** vis-à-vis desquels il ne présenterait pas **toute garantie d'objectivité**, notamment sur des installations conçues, réalisées ou gérées pour l'essentiel par lui-même ;

- **n'adjoindre aucune démarche commerciale** concernant des biens ou services (ayant un lien avec les recommandations) au cours de son intervention.

La prestation nécessite un effort d'écoute des différentes personnes rencontrées (gestionnaires, élus, techniciens, agents de maintenance et d'entretien...) afin que les propositions intègrent l'ensemble des contraintes locales, bâtiment par bâtiment.

Elle impose aussi, de la part du maître d'ouvrage ou gestionnaire du patrimoine considéré un effort de collecte d'informations (factures, contrats, descriptifs techniques et plans...) sans lesquelles le prestataire de service ne pourra apporter aucune valeur ajoutée opérationnelle.

III - Modalités de réalisation du COE

Le Conseil d'Orientation Energétique de Patrimoine se déroule en 3 étapes.

Etape n°1 : des entretiens avec le maître d'ouvrage

(élus, services techniques, gestionnaire, conseil syndical...)

But : comprendre la problématique de l'énergie dans le patrimoine (ou sur le site) considéré et collecter les données nécessaires à l'analyse ultérieure :

- les grandes lignes de la politique du maître d'ouvrage et l'organisation générale,
- la place de l'énergie dans les préoccupations du gestionnaire ou du responsable de patrimoine,
- la collecte de données sur :
 - **les consommations énergétiques** (description des bâtiments et des installations, relevés sur factures des 3 dernières années et relevés des consommations d'énergie et d'eau si possible, ...)
 - **l'impact des travaux réalisés** (description des travaux, recueil d'éléments technico-économiques, ...)
 - **la tarification de l'énergie** (types de contrat EdF, GdF, fioul, GPL, ...)
 - **la conduite des installations thermiques** (mode d'exploitation, type de contrat, ...)
 - **la gestion de l'énergie** (méthode de comptabilité énergétique mise en place, informatisation, ...)
 - **la structure** (communale) **existante** assurant la prise en charge des aspects énergétiques, organisation du maître d'ouvrage, homme-énergie , prestataires extérieurs...
 - **la formation** : niveaux de formation des agents ayant un rapport avec l'énergie dans l'exploitation la maintenance ou l'occupation des bâtiments de ce patrimoine,
 - **les financements** : pratiques du maître d'ouvrage/gestionnaire en la matière.

Etape n°2 : le traitement des données recueillies, la visite des bâtiments et des installations, des entretiens complémentaires :

Le BE travaille en relation avec les responsables ou les services techniques et administratifs, afin d'associer et de former ceux-ci à la démarche du Conseil Energétique. Les outils utilisés pour l'analyse (bordereaux de traitement, méthodologies, banque de données, ratios...) mis au point par l'ADEME) sont ensuite mis à disposition de la commune gracieusement par le BE.

Le BE peut éventuellement utiliser ses propres méthodes d'analyse avec l'accord préalable de l'Agence.

Etape n°3 : la présentation du rapport de synthèse

Présentation du rapport de synthèse aux responsables des bâtiments (gestionnaires, élus..) et aux services techniques et administratifs. Ce rapport indique, sous forme d'un plan hiérarchisé, l'ensemble des actions pouvant être engagées par le gestionnaire de patrimoine dans le domaine de l'utilisation rationnelle de l'énergie et notamment :

- l'intérêt d'une organisation de type homme ou **cellule-énergie**, avec des propositions de **formation**,
- des conseils pour la mise en place d'une **gestion de l'énergie adaptée** aux besoins,
- l'intérêt et les enjeux d'une **renégociation des contrats** de chauffage ou de fourniture d'énergie,
- des propositions **d'optimisation des tarifications** énergétiques,
- une **évaluation** de l'ensemble **des consommations** énergétiques des bâtiments avec présélection pour diagnostics thermiques, études de faisabilité, évaluations technico-économiques, suivis,
- des **conseils pour travaux** après analyse des diagnostics thermiques disponibles ou ne nécessitant pas d'étude préalable,
- **le bilan des travaux** d'économies d'énergie déjà réalisés, et des **propositions** complémentaires, réglages, études, ..,
- de l'information sur les **possibilités de financement**.

Remarques : Le rapport de synthèse propose une hiérarchisation des différentes actions envisageables, ainsi qu'un planning prévisionnel.

Ce rapport est complété de documents pour faciliter les prises de décision du responsable du patrimoine (listes de diagnostiqueurs, bordereaux de prix, cahiers des charges spécifiques, fiches de conseils, dossiers type...)

Le COE ne constitue pas un engagement contractuel avec le gestionnaire de patrimoine pour les suites à donner : diagnostics, formation, mise en place de tableau de bord pour la comptabilité énergétique.

IV - Propriété des résultats

Les résultats de la prestation sont la propriété conjointe de l'ADEME et du Bénéficiaire de la subvention d'aide à la décision. L'ADEME peut utiliser les informations de façon anonyme pour des besoins statistiques ou scientifiques, et pourra librement exploiter les résultats consignés dans la fiche de synthèse.

V - Coût de la prestation

Pour tenir compte de la variation de charge de travail liée aux nombres de bâtiments dans un patrimoine (déplacements et visites, entretiens avec les interlocuteurs désignés...), il est proposé un barème de plafonds de subvention, dégressif en fonction du nombre de bâtiments, et basé sur la connaissance des opérations soutenues par l'ADEME depuis de nombreuses années.

Ce barème ne constitue pas une base de tarification de la prestation qui doit pour chaque opération faire l'objet d'une consultation de prestataires.

VI - Contrôle

Le COE, une fois réalisé pourra faire l'objet - ce n'est pas systématique - d'un contrôle approfondi. Dans le souci de tester un échantillonnage représentatif, les dossiers seront choisis de manière aléatoire, à moins que les bâtiments considérés ne soient l'objet d'une plainte. Eventuellement un contrôle sur site pourra être mené par un expert mandaté par l'ADEME afin de juger de la qualité de l'étude, de l'objectivité du rapport, voire d'éventuels besoins de formation, car ce contrôle approfondi sera d'abord l'occasion d'un dialogue en vue d'une amélioration permanente de la procédure et de la qualification des intervenants.