



Le CPE: pourquoi, comment?

Vincent BILLON

Cerema, chargé d'études Bâtiments Durables

www.cerema.fr

Le CPE, un modèle économique?

- Livre vert de la CE « **Efficacité énergétique** » du 22 juin 2005 : « modèle de financement fondé sur un partage des économies réalisées »



+



=

Le Contrat de
Performance
Énergétique

Une clé de succès
du Grenelle de
l'environnement

?

Le CPE, un modèle économique?

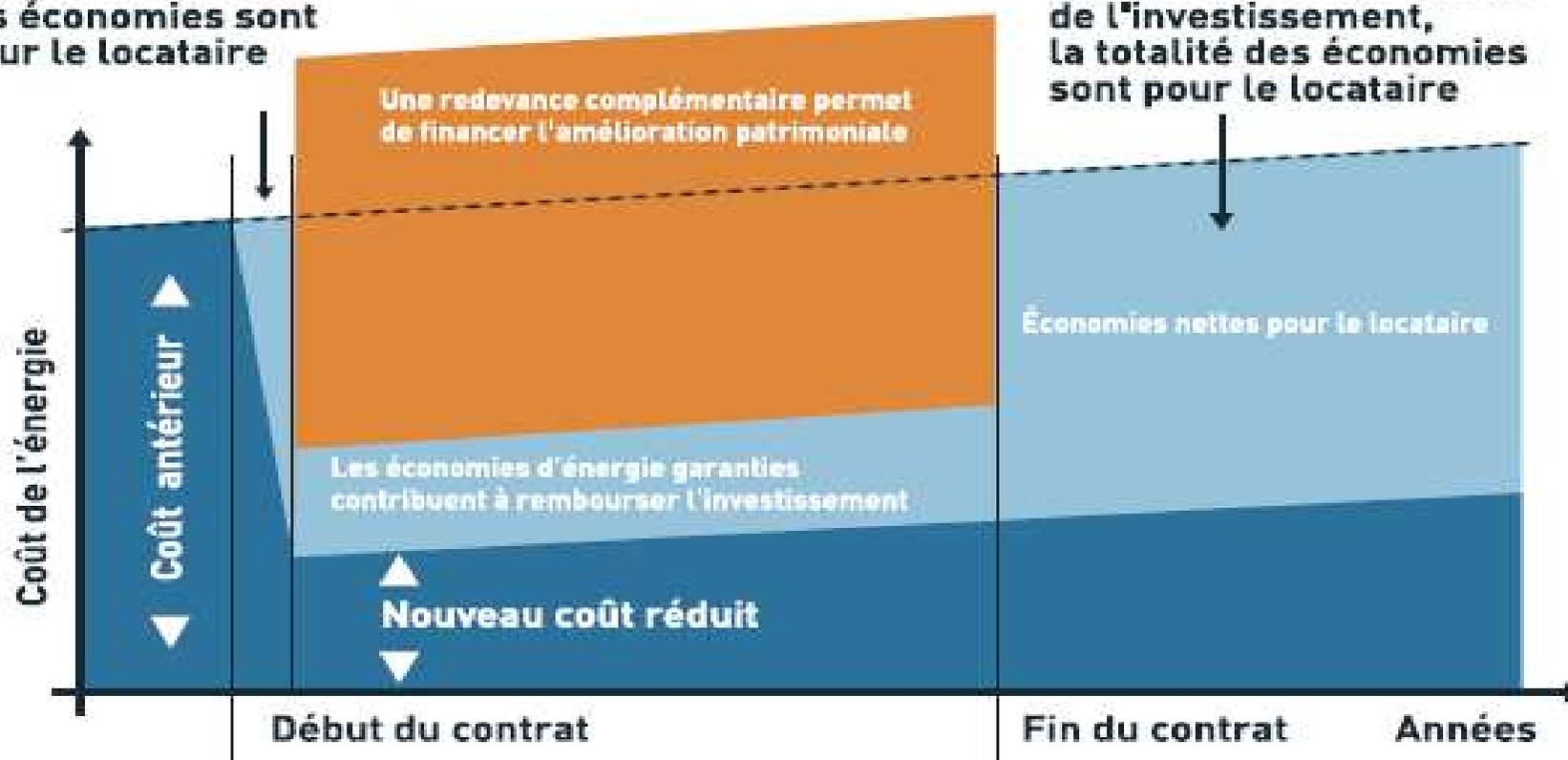
- **Circulaire du Premier Ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État : « afin de mobiliser au mieux les capacités budgétaires de l'État et les financements du secteur privé (...) seront notamment mis à profit : des **Contrats de Performance Énergétique** »**

Le CPE, un modèle économique?

Modèle financier d'un CPE avec rénovation énergétique performante

Pendant les travaux, les économies sont pour le locataire

Après le remboursement de l'investissement, la totalité des économies sont pour le locataire



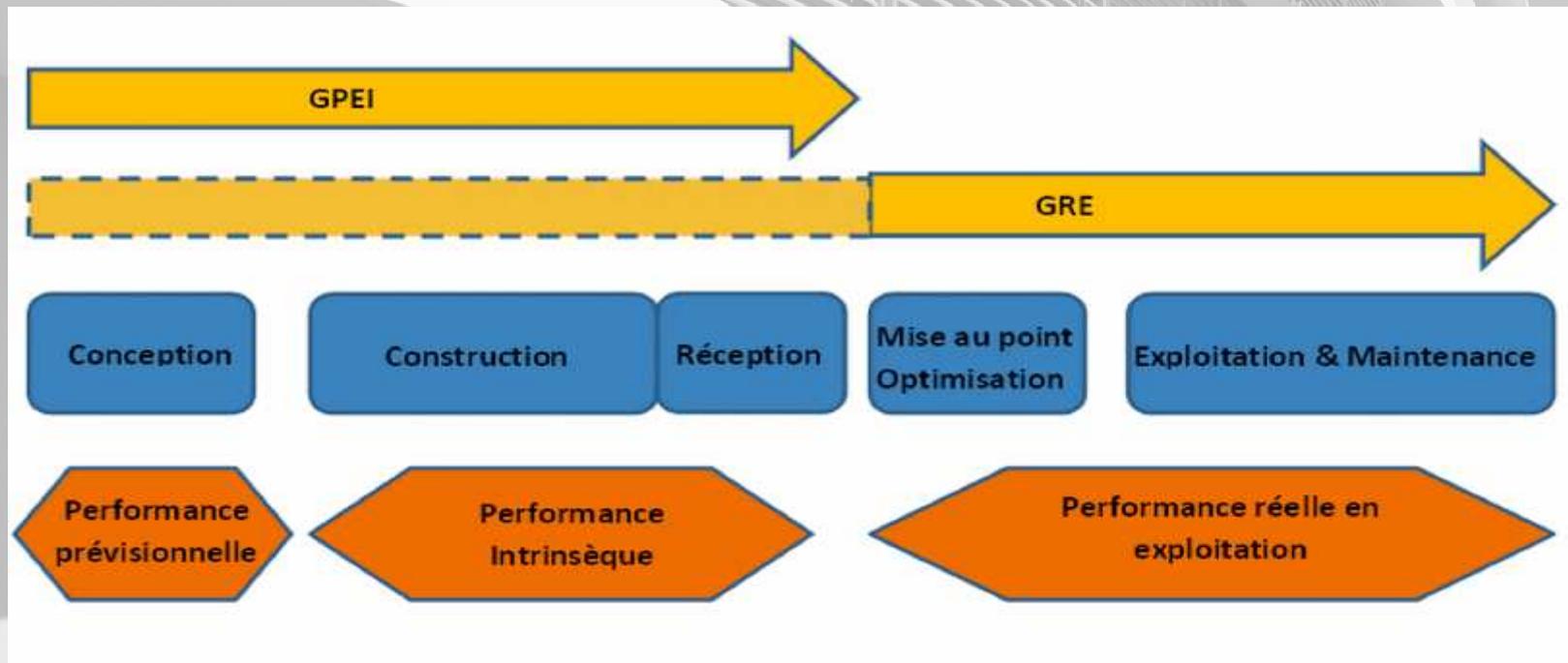
Source : guide du CPE

Le CPE, un modèle économique?

- **Financement par les économies possible: coût de 75 à 200 €/m²**
 - *Rénovation des systèmes, régulation*
 - *Actions avec les occupants*
- **Financement par les économies impossibles: coût de 300 à 500 €/m²**
 - *Rénovation complète de l'enveloppe*
 - *Production énergies renouvelables*

Le CPE, une garantie de performance énergétique?

- **La Garantie de Performance Énergétique Intrinsèque (GPEI)**
- **La Garantie de Résultat Énergétique (GRE) => marchés à intéressement, CPE**



Source: Ademe

Enfin, qui définit le CPE?

- « **Accord contractuel** entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à **améliorer l'efficacité énergétique**, vérifiée et surveillée pendant toute la durée du contrat, aux termes duquel les investissements (travaux, fournitures ou services) dans cette mesure sont **rémunérés en fonction d'un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique** qui est contractuellement défini ou d'un autre critère de performance énergétique convenu, tel que des économies financières »

Source: Directive européenne du 25 octobre 2012

Quatre éléments clés

*Une
rémunération
à la
performance*

Un contrat

*Des
Investissements
(Travaux,
Fournitures
ou Services)*

*Un engagement
à améliorer
l'efficacité
énergétique*

Quels montages contractuels?

MARCHE de
SERVICES

MARCHE GLOBAL de
PERFORMANCE
(Conception Réalisation
Exploitation maintenance)

MARCHE de
PARTENARIAT

10 à 20 %
d'économies
d'énergie

20 à 50 % d'économies
d'énergie

20 à 50 %
d'économies
d'énergie

TRI < 5ans

TRI > 5ans

TRI > 10 ans

Sans préfinancement

Avec
préfinancement

Quels montages contractuels?

- Avant 2011: essentiellement des contrats de partenariat
- Depuis 2011: marchés pouvant regrouper la réalisation (et la conception) et l'exploitation/maintenance=> CREM/REM

Le partenariat public privé n'est plus une étape obligée pour monter un CPE!

Source: Le contrat de performance énergétique: une solution à la carte (avril 2016, Cerema)



Quelques incontournables

- Un acheteur entouré par des spécialistes
- Un projet porté par la direction (*SME*) et au moins connu par les occupants des Bâtiments
- Une procédure de concurrence intégrant une phase de dialogue avec les sociétés de service énergétique
=> *dialogue compétitif*



Quelques incontournables

- Un protocole de mesure et de vérification économiquement viable



- Penser à la clôture du CPE: vers un marché à intéressement?

Source: Contrat de Performance Énergétique: les clés pour réussir son cahier des charges, ADEME, RAEE, 2016



Quel est le « marché » du CPE en 2017?

- Constat partagé par l'ADEME, le Cerema et le CSTB: le CPE pas très développé (marché de niche)
- Les premiers retours d'expérience sont pourtant positifs:
 - *Favorise le déploiement d'une culture de la performance énergétique (clients+ sociétés de service)*
 - *Facilite la prise de décision chez les élus locaux (garantie)*
 - *Permet de faciliter le recours aux financements extérieurs*
- Néanmoins:
 - *Les temps passés pour le montage du CPE sont importants*
 - *L'offre n'est pas toujours très développée*
 - *Les clients ont besoin d'outils et de modèles reproductibles pour massifier la rénovation énergétique*

- Montage de l'étude en 2016 avec des partenaires engagés sur le sujet:
 - SPL Oser, RAEE (région Rhône Alpes)
 - Ministère de la Défense
 - Ville de Paris...
- Recensement des CPE en cours
 - *Environ 200 CPE identifiés, essentiellement sous maîtrise d'ouvrage publique*
 - *Beaucoup de marchés « chaufferies », sur les patrimoines communaux*
 - *Quelques CPE avec des rénovations complètes de bâtiments (Ville de Paris, SPL...)*
 - *Peu de contrats de partenariat*

- Publication des premiers chiffres clés au mois de juin
 - Fiches de renseignement pour participer à l'observatoire
 - Évènement de communication organisé à Paris
- Poursuite de l'étude au moins jusqu'en 2018 (financement ADEME- ministère de l'écologie)
 - *Études de cas*
 - *Guide méthodologique*
 - *Pérennisation de l'observatoire avec les maîtres d'ouvrages volontaires...*



Merci de votre attention