



Fiche pédagogique

LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



La rénovation du parc de bâtiments privés et publics constitue un véritable vivier d'économies d'énergies. C'est pourquoi, la France s'est fixée des objectifs ambitieux en matière de rénovation énergétique et vise en 2030 une réduction de la consommation énergétique des bâtiments de 12% par rapport à 2016¹. L'OIE fait le point sur le **Contrat de performance énergétique (CPE)**, outil facilitateur pour la rénovation énergétique des bâtiments.

1. Projet de Programmation pluriannuelle de l'énergie, dans sa version publiée en janvier 2019



CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE (CPE)

DE QUOI PARLE-T-ON ?

Le contrat de performance énergétique (CPE) est défini au niveau européen² comme un « 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, telles que des économies financières » L'article 3 de la loi Grenelle I³ a transposé dans le droit français cet instrument.

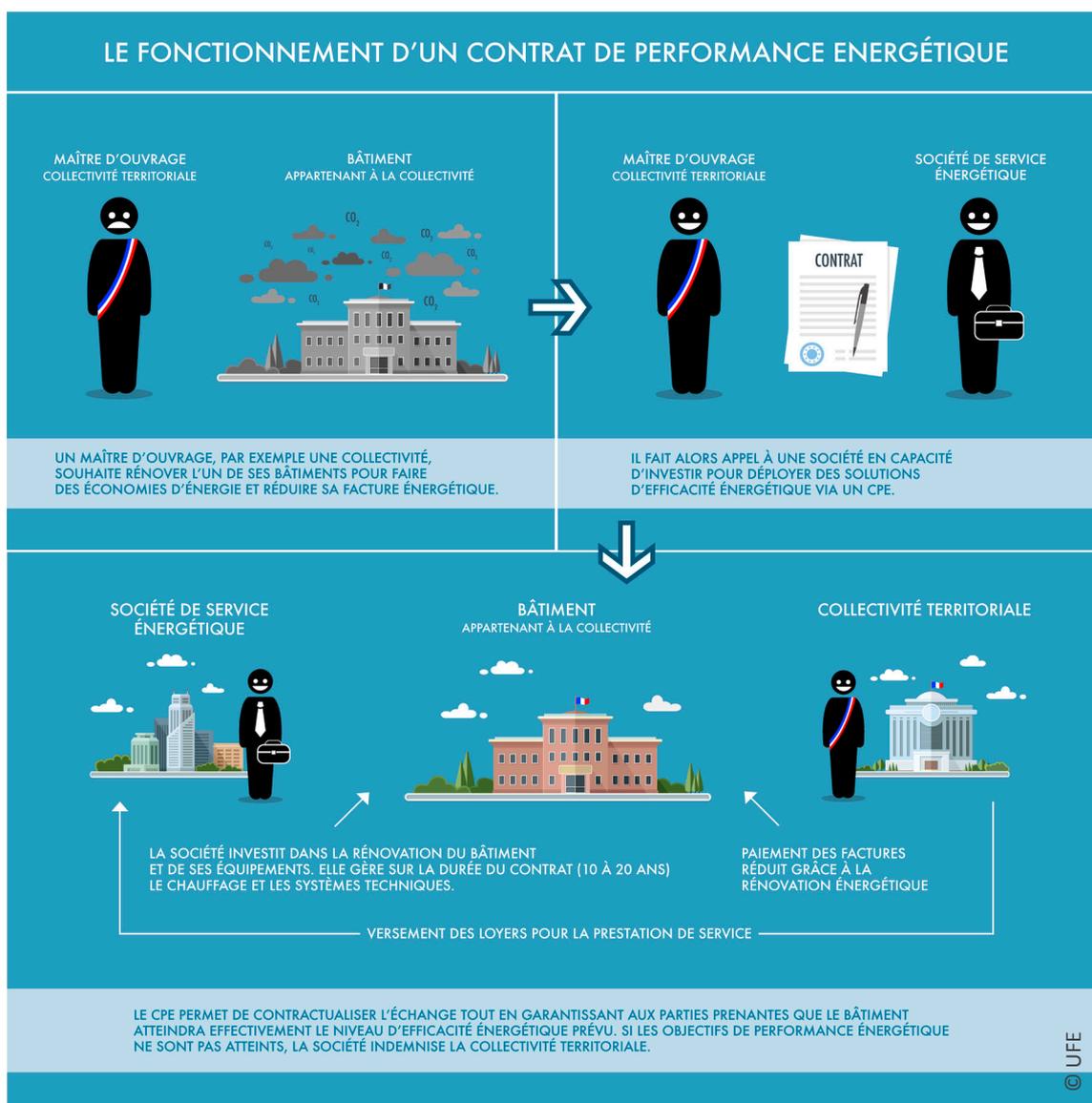
Le CPE est un contrat signé entre une société d'efficacité énergétique et le maître d'ouvrage d'un bâtiment. Il fixe un objectif

d'efficacité énergétique afin de faciliter la réduction de consommation énergétique des bâtiments. **Un CPE se traduit par des investissements dans des travaux, qui peuvent concerner l'amélioration de l'efficacité énergétique d'équipements et/ou des systèmes de production et de consommation d'énergies (i.e. process).** Ce type de contrat est conclu au périmètre d'un bâtiment ou de l'ensemble d'un parc de bâtiments. Même si acteurs privés et publics y ont accès, **les collectivités territoriales sont actuellement les principales bénéficiaires du dispositif** du fait de la taille importante de leur patrimoine immobilier.

Élément essentiel du dispositif : le CPE repose sur une garantie de performance énergétique (GPE) qui impose une obligation

de résultat sur ses performances. Autrement dit, les performances énergétiques du bâtiment sont évaluées, avant et après les travaux, en suivant un protocole préétabli. Les réductions de consommation d'énergie finale effectuées doivent correspondre à celles prévues par le contrat et être au moins de 20 % pour une durée minimum de 5 ans. En cas de non-respect des engagements contractualisés, des indemnités sont imputées à l'opérateur, supérieures ou égales à 66% du surcout induit⁴. Ce suivi de performance au cours du temps distingue le CPE des autres services énergétiques. **Il a vocation à garantir la réduction effective des consommations d'énergies tout en sécurisant l'investissement.**

FONCTIONNEMENT D'UN CPE

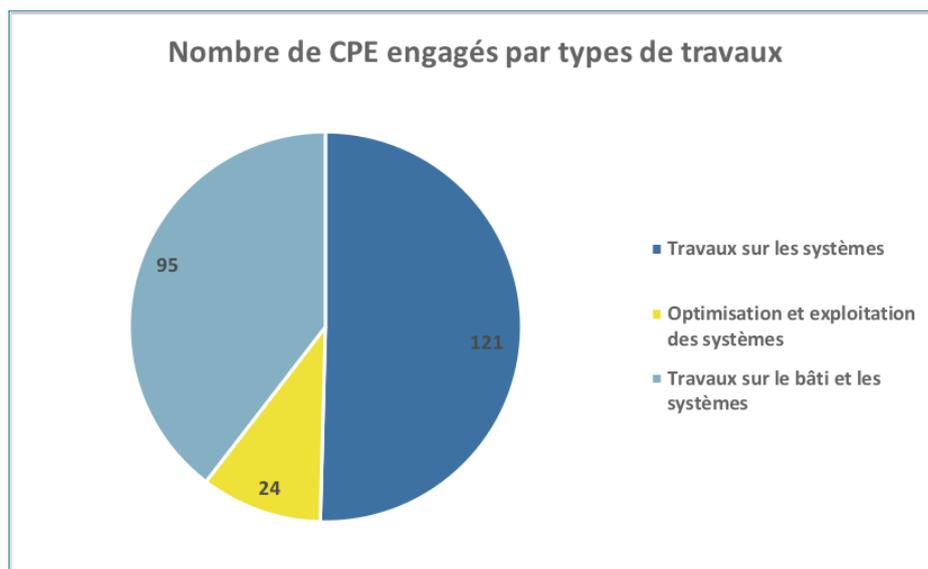


2. Article 2 (27) de la Directive 2012/27/UE du Parlement Européen et du Conseil du 25 octobre 2012 relative à l'efficacité énergétique
3. Article 5 de la loi n°2009-967 du 3 août relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
4. Article 6 de l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application du dispositif des certificats d'économies d'énergie



En fonction du type d'actions d'efficacité énergétique recherchées, un CPE peut s'appliquer à l'une des trois grandes catégories suivantes :

- « **Fourniture et services** » : pour la fourniture d'équipements, leur exploitation et leur maintenance. Peut s'appliquer aux systèmes de gestion énergétique d'immeubles (i.e. capteurs d'ouverture de fenêtres, détection de présence, extinction automatique de l'éclairage, etc.), aux équipements de production, de distribution et de consommation d'énergie (i.e. chaudières, pompes à chaleur, ventilation, équilibrage des réseaux, etc.)
- « **Travaux et services** » : pour la conception et la réalisation de travaux sur le bâti existant (i.e. étanchéité, imperméabilisation, isolation thermique, etc.)
- « **Globaux** » : pour la conception et la réalisation d'interventions sur les équipements, et de travaux sur le bâti existant.



Source : Premiers résultats de l'Observatoire des Contrats de Performance Energétique, Ademe, Cerema, CSTB, novembre 2017

CARACTÉRISTIQUES D'UN CPE

Les formes contractuelles, les périmètres d'intervention et les techniques d'efficacité énergétique étant variés, **le CPE doit pouvoir s'adosser à une méthodologie fiable**. Aussi, des « clauses types » ont été établies, et constituent des lignes directrices informatives pour le maître d'ouvrage. Bien que ce dernier reste libre d'adapter le contrat au projet, ces clauses sécurisent certains aspects essentiels du CPE comme notamment l'objectif et la garantie de performance énergétique, la définition du périmètre concerné ou encore la situation de référence.

En 2011, un rapport⁵ énonce les quatre caractéristiques indispensables aux CPE :

1. **Il doit avoir pour objet principal d'améliorer la performance énergétique d'un bâtiment**, i.e. de réaliser des économies d'énergies et de renforcer le niveau de services par rapport à une situation antérieure. Cette ambition doit être la raison essentielle, impulsive et déterminante qui conduit les deux parties prenantes à signer le contrat.
2. **Il doit se traduire par un investissement, matériel ou immatériel d'une société d'efficacité énergétique**. Cet investissement doit viser à modifier les caractéristiques énergétiques du bâtiment et/ou à faire baisser les consommations d'énergie.
3. **Il doit obliger à garantir un niveau de performance énergétique conforme aux objectifs énoncés**. Si les objectifs ne sont pas atteints, le titulaire du contrat doit payer une indemnité correspondant à l'écart entre ce qui avait été prévu et la quantité d'énergie effectivement mesurée. Si les objectifs d'économies d'économie sont surpassés, le titulaire reçoit un intéressement aux économies d'énergie supplémentaires réalisées.
4. **Il doit définir une méthode de mesure et de vérification des performances énergétiques pendant la durée du contrat**. La garantie de performance énergétique doit ainsi porter sur des données mesurables, établies dans le cadre d'un protocole.

5. Olivier Ortega, "Les contrats de performance énergétique", rapport à la ministre Nathalie Kosciusko-Morizet, ministre de l'écologie, du développement, mars 2011.



Une des spécificités du CPE réside dans sa double vocation. A la fois écologiquement et économiquement profitable, il permet de réduire les consommations d'énergie et le coût d'exploitation d'un bâtiment (ou parc de bâtiment). Il permet également à la collectivité de faire prendre en charge l'ingénierie de financement par un tiers. De plus, l'engagement financier de la collectivité n'entre pas dans son taux d'endettement.

Le CPE s'intègre également dans le dispositif

des Certificats d'économie d'énergie (CEE) pour favoriser davantage l'efficacité énergétique. En effet, en application de l'arrêté du 29 décembre 2014⁶, la prime CEE, issue des économies d'énergie produites, revient au maître d'ouvrage. Ce dernier peut la gérer lui-même ou la laisser gérer par l'opérateur. Dans tous les cas, l'articulation entre ces deux instruments permet d'améliorer le taux de rentabilité interne (TRI) des projets concernés.

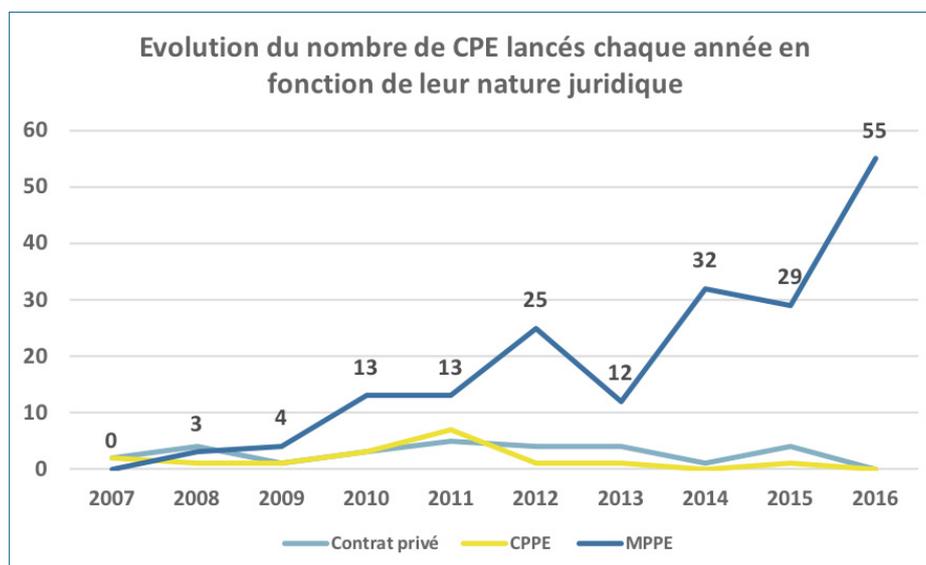
Enfin, à noter que la conjoncture économique est un facteur déterminant dans la décision de conclure, ou non un CPE. En agissant directement sur le coût de l'énergie, elle a en effet un impact direct sur les gains enregistrés. Par conséquent, la difficulté pour certains acteurs, notamment les collectivités territoriales, à avoir une vision économique de long terme, peut constituer un frein au développement du CPE, et *de facto* entraver les démarches de rénovation énergétique.

LE CPE EN FRANCE : OÙ EN EST-ON ?

Un Observatoire des contrats de performance énergétique (OCPE) a été lancé en mai 2016 par le CSTB⁷, l'ADEME⁸ et le CEREMA⁹. Il collecte les données sur près de 250 contrats en cours afin d'analyser les évolutions et cibler les améliorations potentielles du dispositif.

Cet observatoire a permis d'obtenir des premiers résultats d'analyse sur les CPE¹⁰. Ainsi, en 2017, a-t-on pu constater une hausse du recours à ce type de contrat. Selon la typologie du marché considéré, le CPE peut prendre trois formes contractuelles :

- le **Contrat Privé, sous maîtrise d'ouvrage privé**, par exemple des sites industriels ou tertiaires
- le **Contrat de Partenariat de Performance Énergétique (CPPE)**, relevant de la catégorie des partenariats public-privé. Il est réservé aux projets de taille importante et comprend tout ou partie du financement
- le **Marché Public de Performance Énergétique (MPPE)**



Source : Premiers résultats de l'Observatoire des Contrats de Performance Énergétique, Ademe, Cerema, CSTB, novembre 2017

6. Article 6 de l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application du dispositif des certificats d'économies d'énergie

7. Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

8. Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

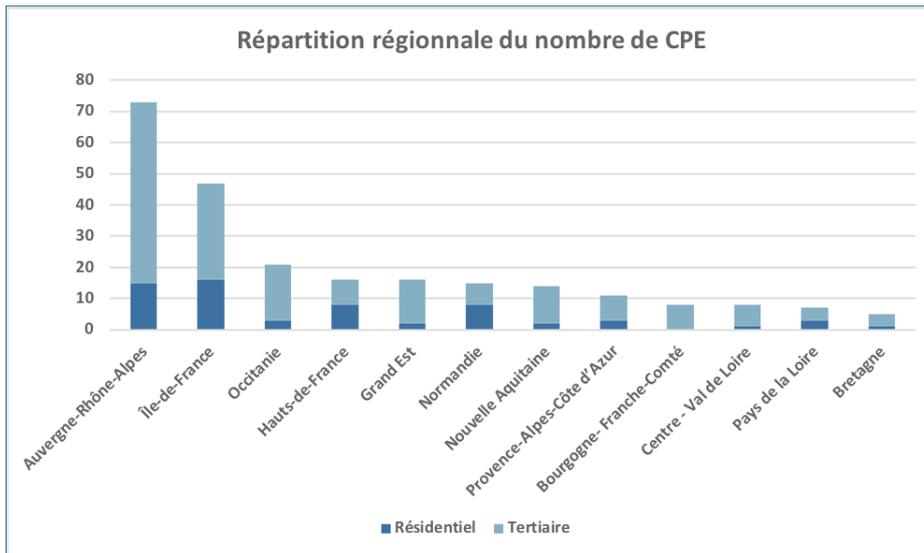
9. Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

10. <https://www.cerema.fr/fr/actualites/observatoire-contrats-performance-energetique-premiers>

<http://www.cstb.fr/fr/actualites/detail/observ-cpe-premiers-resultats-0917/>



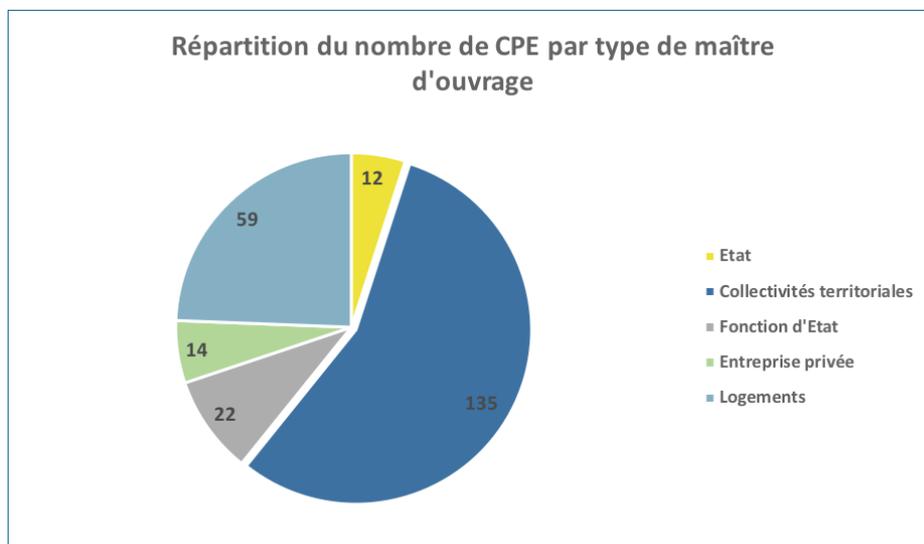
Aussi peut-on noter que **les CPE ne sont pas répartis également entre les régions**. Les régions Auvergne-Rhône-Alpes et Ile-de-France en concentrent près de la moitié.



Source : Premiers résultats de l'Observatoire des Contrats de Performance Energétique, Ademe, Cerema, CSTB, novembre 2017

Dix années après l'introduction du dispositif dans le droit national, certaines tendances sur les modalités et les co-contractants des CPE se dessinent :

- Plus de la moitié des CPE portent sur des durées comprises entre 5 et 10 ans.
- Le secteur public est fortement représenté dans le panel d'acteurs ayant recours au CPE. Parmi les principaux bâtiments visés on retrouve les bâtiments municipaux, les logements collectifs et les bâtiments d'enseignement.
- Sur le plan technique, les travaux sur les systèmes de gestion énergétique sont majoritaires avec un objectif moyen d'économies de 20%.
- Sur le plan contractuel, les marchés publics globaux sont largement majoritaires.



Source : Premiers résultats de l'Observatoire des Contrats de Performance Energétique, Ademe, Cerema, CSTB, novembre 2017

DES PISTES D'AMÉLIORATION

Le CPE a été conçu pour contribuer à l'effort de la poursuite des objectifs énergétiques et climatiques de la France, en palliant le risque et l'incertitude liés à la réalisation de travaux énergétiques. Alors qu'une des spécificités du CPE réside dans la garantie de performance énergétique, les difficultés d'objectivisation

de la situation de référence d'un bâtiment ou d'un parc de bâtiments affaiblissent le dispositif. En effet, le choix de la méthode et des critères d'évaluation affecte les résultats de performance énergétique obtenus avant les travaux. Difficile donc d'objectiver le niveau d'économies effectivement

réalisé par le co-contractant. **Enfin, le CPE reste centré sur des critères purement énergétiques et n'intègre pas encore les objectifs environnementaux, notamment climatiques.**