

# Observatoire National des Contrats de Performance Energétique

## Chiffres clés – Novembre 2021



Avec la collaboration de l'OID



## **Résultats de l'Observatoire des Contrats de Performance Énergétique**

### **Table des matières**

Table des matières .....	2
1 Présentation de l'Observatoire .....	4
1.1 Les origines .....	4
1.2 Définitions.....	4
2 Méthodologie de recensement .....	6
2.1 Les CPE publics.....	6
2.2 Les CPE privés .....	8
3 Evolution du marché des CPE publics.....	11
3.1 Nombre des avis lancés et attribués et des CPE signés .....	11
3.2 La répartition géographique.....	14
3.3 Les acteurs de la demande .....	16
3.4 La répartition sectorielle des bâtiments faisant l'objet d'un CPE .....	18
3.5 La taille des CPE .....	20
3.6 La durée d'engagement des CPE et les CPE déjà terminés .....	22
4 Les aspects juridiques et contractuels des CPE publics.....	25
4.1 Le mode de financement des CPE publics.....	25
4.2 La nature des marchés de CPE publics .....	26
4.3 La durée de la phase de contractualisation.....	28
4.4 Les procédures de passation des marchés.....	30
5 Actions d'efficacité énergétique liées aux CPE publics .....	33
5.1 Les solutions techniques déployées .....	33
5.2 La relation entre actions d'efficacité énergétique et durée contractuelle .....	37
5.3 Les objectifs d'économies d'énergie selon la nature des investissements.....	38
5.4 Les montants des investissements dans les actions d'efficacité énergétique.....	40
6 Les CPE dans le secteur privé .....	42
6.1 Tour d'horizon de l'échantillon .....	42
6.2 Quels sont les liens entre CPE et certifications ? .....	46

6.3	Quels sont les profils des CPE en place ?.....	47
6.4	Perspectives dans le secteur privé .....	48
7	Conclusion .....	50
	Table des illustrations .....	52

# 1 Présentation de l'Observatoire

## 1.1 LES ORIGINES

Dès 2006, à la suite de la directive européenne du 5 avril 2006 qui présentait le Contrat de Performance Énergétique (CPE) comme un outil destiné à « *renforcer l'efficacité énergétique dans les utilisations finales de manière rentable*<sup>1</sup> », l'ADEME a cherché à promouvoir les CPE. Cette volonté s'est traduite par le soutien à plusieurs projets de recherche qui ont donné lieu à la rédaction de guides méthodologiques et au suivi au début des années 2010 des premiers contrats de performance énergétique à grande échelle avec garantie de résultat.

L'**Observatoire National des Contrats de Performance Énergétique** lancé par l'ADEME, le CEREMA et le CSTB en 2016, s'inscrit dans la continuité de ces actions. Il s'est fixé pour objectif de recenser l'ensemble de ces projets, de capitaliser et valoriser les enseignements et les différentes expériences. La finalité est de favoriser le développement d'une culture de la performance énergétique et de conduire progressivement à une systématisation de ce type d'approche afin de faire du CPE un outil à part entière de la Stratégie Nationale Bas Carbone qui cible une décarbonation complète d'ici 2050<sup>2</sup>.

Pour atteindre cet objectif ambitieux, l'Observatoire recueille, centralise et fiabilise des données relatives aux Contrats de Performance Énergétique. Le traitement de ces données est rendu public pour faciliter le suivi et la compréhension de ces contrats. Parallèlement, des études de cas, des documents guides et des recommandations sont proposés afin d'éclairer les stratégies patrimoniales des maîtres d'ouvrage et stimuler la mise en œuvre de CPE.

Cette nouvelle édition des Chiffres Clés poursuit les travaux antérieurs qui avaient conduit à recenser 294 CPE attribués entre 2007 et 2018, à établir une cartographie des projets et à mener des analyses sectorielles (enseignement, résidentiel).

## 1.2 DEFINITIONS

Les CPE mis en œuvre présentent une très grande diversité de configurations liée aux régimes juridiques applicables, aux types et natures de bâtiments, aux véhicules contractuels utilisés ou aux périmètres d'intervention confiés au titulaire. Compte-tenu de cette forte hétérogénéité, il s'est avéré nécessaire de préciser les critères utilisés pour composer le panel d'étude et de retenir une définition du CPE<sup>3</sup>.

Dans le cadre de cet Observatoire, le CPE est un « *contrat conclu entre le maître d'ouvrage d'un bâtiment ou d'un parc de bâtiments et un fournisseur de mesures destinées à améliorer l'efficacité énergétique visant à garantir, par rapport à une situation de référence*

---

<sup>1</sup> DIRECTIVE 2006/32/CE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 5 avril 2006 relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques

<sup>2</sup> La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) qui a été introduite par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte est la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique.

<sup>3</sup> Définition établie à partir de l'article 2 (27) de la Directive Européenne 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique ainsi que de la proposition de définition nationale faite dans le cadre du rapport de M<sup>e</sup> ORTEGA de mars 2011.

*contractuelle, une diminution des consommations énergétiques du bâtiment ou du parc de bâtiments, vérifiée et mesurée dans la durée, par un investissement dans des travaux, fournitures ou services. La rémunération du fournisseur de mesures est, au moins en partie, corrélée au niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique généré par cet investissement. »<sup>4</sup>*

Le CPE se distingue des autres services énergétiques par le couplage entre un investissement (dans des travaux, des fournitures et/ou des services) destiné à améliorer l'efficacité énergétique d'un bâtiment et la garantie de diminution des consommations d'énergie. C'est **un contrat à Garantie de Résultats Énergétiques (GRE)**. Cette GRE intègre l'**exploitation et l'usage** et elle s'étend sur plusieurs années après la réception des travaux de performance énergétique en permettant la mise au point et l'optimisation du fonctionnement du bâtiment. La GRE est basée sur une situation de référence (puisqu'il s'agit d'améliorer l'efficacité énergétique d'un bâtiment) qui peut évoluer en fonction des conditions d'usage (par exemple, le taux d'occupation des bâtiments) et des conditions climatiques (rigueur hivernale...).

La définition du CPE par l'Observatoire ne conduit pas à établir une durée minimale contractuelle. Il convient cependant de noter que la mise en place d'un CPE services dans le résidentiel collectif et le tertiaire est éligible au dispositif CEE (certificats d'Economie d'Energie) lorsque l'engagement de résultat est garanti sur une durée supérieure ou égale à deux ans. Cette durée a été retenue par l'Etat afin de pouvoir comparer les consommations énergétiques de l'année calendaire écoulée à la consommation de référence et de laisser un temps d'ajustement au titulaire du contrat.

De manière concrète, le titulaire d'un contrat peut prendre en charge les missions suivantes :

- La conception des actions d'efficacité énergétique ;
- La réalisation des actions d'efficacité énergétique (travaux sur le bâti, interventions sur les systèmes, optimisation des systèmes, actions de pilotage, actions de sensibilisation) ;
- L'exploitation et la maintenance des installations et équipements durant la phase de garantie du résultat d'exploitation.

Le préfinancement des actions d'efficacité énergétique est uniquement possible en marché de partenariat pour les CPE lancés par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics. Dans le secteur privé et pour les autres acteurs publics non mentionnés précédemment, le préfinancement reste envisageable. Quant à la fourniture de l'énergie, elle est parfois intégrée aux CPE examinés lorsque la production d'énergie est assurée par des chaudières bois et des contrats qui viennent se substituer à d'anciens contrats P1, P2, P3.

---

<sup>4</sup> L'arrêté du 24 juillet 2020 relatif aux contrats de performance énergétique, définit le CPE comme « un contrat conclu entre un donneur d'ordre et une société de services d'efficacité énergétique visant à garantir une diminution des consommations énergétiques du maître d'ouvrage, vérifiée et mesurée par rapport à une situation de référence contractuelle, sur une période de temps donnée grâce à un investissement dans des travaux, fournitures ou prestations de services. En cas de non atteinte des objectifs du contrat, celui-ci prévoit des pénalités financières. » Cette définition sert de référence pour les opérations standardisées (CPE Services dans le résidentiel collectif et le tertiaire) qui permettent d'attribuer des CEE pour la mise en place de CPE.



## 2 Méthodologie de recensement

### 2.1 LES CPE PUBLICS

Les données liées aux CPE lancés par une maîtrise d'ouvrage publique ont été collectées par les équipes du CSTB et du Cerema sur la base des avis et des résultats de marché du Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP). Ensuite, elles ont parfois été consolidées par les porteurs de projets qui ont retourné un formulaire de près d'une vingtaine de questions.

#### 2.1.1 L'impact de l'évolution des véhicules juridiques sur la collecte

L'abrogation du Code des marchés publics et son remplacement par l'actuel Code de la commande publique a entraîné une modification des véhicules juridiques utilisés par les acheteurs publics pour lancer un CPE.

Les CPE « publics » composant le panel d'étude empruntent les formes juridiques suivantes :

- Le marché public de services, ou le marché public mixte de fournitures et services en cas de livraison de l'énergie par le titulaire du CPE,
- Le marché public global de type Réalisation Exploitation Maintenance (REM) ou Conception Réalisation Exploitation Maintenance (CREM) de l'article 73 du code des marchés publics (abrogé),
- Le marché public global de performance de l'article L2171-3 du code de la commande publique qui a succédé aux REM/CREM évoqués ci-dessus,
- Le contrat de partenariat issu de l'ordonnance du 17 juin 2004 pour l'État, et des articles L 1414-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales pour les collectivités et acheteurs assimilés (abrogés).
- Le marché de partenariat de l'article L1112-1 du code de la commande publique qui a succédé aux contrats de partenariats évoqués ci-dessus.

Dans le cadre de cette étude, ces divergences de formes juridiques ont un impact tout à fait négligeable et les CPE demeurent comparables tant sur le plan de leur montage technico-juridique que sur celui de leur mise en œuvre opérationnelle. Toutefois, ces évolutions légales ont modifié la méthode d'identification des projets lancés après mars 2016.

La réforme des marchés publics entrée en vigueur à la suite du décret n°2016-360 du 25 mars 2016, a mis en avant le marché public global de performance (MPGP). Ces marchés « *associent l'exploitation ou la maintenance à la réalisation ou à la conception-réalisation de prestations afin de remplir des objectifs chiffrés de performance définis notamment en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique. Ces marchés publics comportent des **engagements de performance mesurables**.* »

Le point clé des MPPG, c'est la mesure. Cette mesure appliquée à la performance énergétique est centrale dans la définition du CPE adoptée précédemment. Sans mesure, la garantie ne

peut s'appliquer pendant la durée du contrat et il n'est pas possible de rémunérer à sa juste valeur le titulaire du contrat qui a réalisé les travaux d'efficacité énergétique et assure l'exploitation des bâtiments. Ces marchés sont ainsi devenus le véhicule quasi exclusif pour lancer et attribuer des CPE.

### **2.1.2 Le processus de recensement des CPE publics depuis 2016**

Le recensement via le BOAMP des CPE postérieurs à 2016 s'est effectué en trois temps :

1. Tous les avis du BOAMP contenant les mots clés « marché global de performance » ou « contrat de performance énergétique » ont été répertoriés ;
2. Le détail de ces avis a été lu afin d'isoler les projets intégrant des objectifs de performance énergétique portant sur des bâtiments. Tous les marchés globaux de performance qui n'étaient pas liés à un bâtiment (par exemple l'éclairage public), les avis liés à de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour des CPE ont été écartés à ce stade ;
3. Les projets restants ont été classés en quatre catégories :
  - a. Les projets correspondant à la définition retenue par l'Observatoire. Ces projets constituent l'ossature de la base de données ;
  - b. Les projets portant sur des bâtiments neufs et donnant lieu à des contrats avec une garantie de résultat énergétique en phase d'exploitation. Les rénovations très lourdes, donnant lieu à un changement d'usage du bâtiment et un objectif de performance énergétique, sont aussi classées dans cette catégorie. Ces projets n'intègrent pas des travaux destinés à améliorer l'efficacité énergétique mais à atteindre une valeur seuil absolue de consommation énergétique, et à ce titre même si la garantie de performance énergétique est contractuelle, il ne s'agit pas de CPE au sens strict. Comme ce marché est en forte croissance, il fera l'objet d'une analyse ultérieure ;
  - c. Les projets portant sur des bâtiments existants mêlant des travaux d'efficacité énergétique à la construction de nouveaux bâtiments et intégrant une garantie de résultat énergétique en phase d'exploitation. Lorsque la rénovation donnait lieu à une garantie isolée, le projet a été inclus dans la base ;
  - d. Les projets concernant un réseau de chaleur urbain (RCU), en neuf ou en remplacement d'un autre système de chauffage. En de rares occasions, ces projets ont été considérés comme des CPE. Il fallait pour cela que les équipements de production de chaleur, le réseau et les bâtiments alimentés appartiennent à un maître d'ouvrage unique (cas par exemple d'un réseau de chaleur privé sur le site d'un hôpital ou d'une cité universitaire). Pour évaluer la performance énergétique (consommation d'énergie), le raisonnement était alors effectué au niveau du compteur du site (comme dans le décret tertiaire). Cette approche a conduit à exclure les projets liés à une unité de valorisation énergétique d'un syndicat mixte ou d'une SEM fournissant de la chaleur à plusieurs maîtres d'ouvrage et associant un engagement de performance sur la production de chaleur.

Les maîtrises d'ouvrage pouvant parfois allotir le marché, un avis ou un résultat de marché peut contenir des informations sur plusieurs CPE. Ce cas est fréquent dans le logement social pour des projets qui concernent la rénovation de plus de 1 000 logements et dans l'enseignement pour des contrats liés aux collèges d'un Département ou aux lycées d'une Région. L'allotissement est souvent effectué sur un critère géographique (regroupement de bâtiments selon leur proximité). Cette situation aboutit de fait à une dissociation entre le nombre de CPE et le nombre d'avis lancés. Le choix entre ces deux données lors de l'analyse résulte du sujet traité. Lorsque les questions juridiques sont examinées, l'analyse se concentre davantage sur les avis.

Les résultats de marché recensés pour cette étude ont été publiés avant le 31 décembre 2020. Ce recensement a en quelques occasions été complété par d'autres sources, notamment des articles de presse mentionnant la signature et la réalisation d'un CPE.

Lors de la période de recensement précédente (chiffres clés n°2), seuls les projets attribués avaient été considérés alors que le premier recensement (chiffres clés n°1) intégrait aussi les projets dont le seul avis de marché avait été publié. Comme les maîtres d'ouvrage ne publient pas systématiquement les résultats de marché, un recensement sur la seule base de ces résultats risquait de conduire à une sous-estimation du marché. Pour corriger ce biais éventuel, les deux données sont désormais examinées.

**Sur la base de ces éléments méthodologiques, 329 CPE publics attribués ont été recensés.**

## 2.2 LES CPE PRIVÉS

### 2.2.1 La collecte annuelle de données énergétiques et environnementales de l'OID

Lors des périodes antérieures de recensement, peu de projets privés avaient été répertoriés faute d'une visibilité similaire à celle des CPE publics. Afin de combler en partie cette faiblesse, un partenariat a été établi avec l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable).

L'OID publie tous les ans depuis sa création en 2012, un baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des bâtiments sur la base des informations transmises par ses adhérents (essentiellement des grands propriétaires ou gestionnaires de parcs tertiaires privés). Les données collectées portent sur une centaine de champs d'informations liées à plus de 20 300 bâtiments couvrant environ 49,5 millions de mètres carrés en France.

Le baromètre propose des **indicateurs énergétiques et environnementaux de référence, en fonction de différents critères identifiés comme ayant un impact sur la consommation énergétique** des bâtiments (localisation, énergie utilisée pour le chauffage, certifications, période de construction, surface, etc.).

C'est dans le cadre de cette collecte annuelle que l'OID contribue cette année à l'Observatoire National des CPE. Des données sur les CPE privés ont été pour la première fois demandées aux adhérents lors de l'élaboration du baromètre 2021. Ces éléments collectés ont été complétés par des entretiens avec les contributeurs sur leur démarche liées à la mise en place de ces contrats.

Cette première année de collecte offre avant tout un instantané de la situation des CPE dans



le secteur privé. L'objectif est de pouvoir déceler les éléments de convergence et de divergence avec le secteur public. Les dynamiques d'évolution pourront être observées dans un second temps.

Depuis l'apparition des CPE au cours des années 2000, le secteur privé s'approprie progressivement l'outil. Si la définition générale de ces contrats est identique à celle du public (il s'agit toujours d'un contrat qui permet de sécuriser à la suite d'un investissement une diminution des consommations énergétiques, en liant les conditions de rémunération à des obligations de résultats), les contours restent flexibles.

### 2.2.2 Spécificités des maîtres d'ouvrage du secteur privé

Le recensement des CPE du secteur privé s'est effectué auprès de propriétaires bailleurs. Les bâtiments pour lesquels des CPE ont été recensés sont loués dans leur globalité – il n'y a pas de vacance locative observée. Ceci entraîne deux remarques qui peuvent expliquer certaines différences avec la situation du secteur public :

- Pour chacun des locaux listés, il peut y avoir un décalage entre l'entité qui investit dans ces CPE (par exemple le propriétaire-bailleur s'il engage des travaux) et l'entité bénéficiaire des actions conduites dans le cadre du CPE (ici le locataire des biens). Cette divergence d'intérêt entre propriétaires-bailleurs et locataires peut expliquer certains choix observés, notamment le type de CPE qui est privilégié dans l'échantillon.
- Les bâtiments de l'échantillon s'inscrivent tous dans une gestion d'actifs des propriétaires. Même si les durées de détention d'actifs immobiliers sont en général longues (environ 12 ans pour des actifs dits « core<sup>5</sup> » en région parisienne, autour de 5 ans pour les fonds ciblant des actifs plus risqués, dits « value-added<sup>6</sup> »), il est indispensable d'anticiper une possible cession de ces biens. Ceci impacte à la fois la durée des CPE, et le choix juridique d'opter pour un CPE séparé par bâtiment.

Un certain nombre de maîtres d'ouvrage privés membres de l'OID ont déclaré signer des contrats globaux sur des patrimoines d'actifs intégrant une obligation de baisse des consommations énergétiques. Ces contrats d'intéressement, visant essentiellement à motiver les prestataires, mais ne comprenant pas de plan d'actions détaillé, ne sont pas considérés par les propriétaires comme des CPE. Ces contrats – environ 120 – ont été écartés de l'échantillon retenu.

**L'OID a rassemblé des informations concernant 108 CPE.** Chacun de ces CPE concerne un bâtiment unique et non un ensemble d'ouvrages comme c'est fréquemment le cas dans le public. L'échantillon considéré comprend donc également 108 bâtiments. La surface totale de ces bâtiments s'élève à 1,7 millions de mètres carrés. D'après les résultats de cette première année de collecte, l'association « un CPE, un bâtiment » est systématiquement faite par ces maîtres d'ouvrage. Ce choix structurant permet une grande fluidité dans les transactions

---

<sup>5</sup> Les actifs « core » sont des actifs bien situés, ne nécessitant pas de lourds travaux et loués sur de longues durées

<sup>6</sup> Les immeubles « value-added » présentent de la vacance et/ou de l'obsolescence technique nécessitant des travaux et un repositionnement de l'actif sur le marché locatif

immobilières : si un actif est cédé, les CPE signés sur les autres bâtiments du parc restent en place et n'ont pas d'impact sur la transaction.

Ces différents éléments ne favorisent pas une comparaison entre les CPE publics et privés. Néanmoins, ils conduisent à mettre en avant des pratiques différentes qui répondent à des logiques professionnelles distinctes.

L'analyse de ces CPE privés est exposée dans la partie 6 après l'examen des chiffres clés liés aux CPE publics. Cette analyse du marché public est menée en trois temps :

- L'évolution du marché (répartition géographique, maîtres d'ouvrage concernés, secteurs privilégiés) est examinée dans la partie 3.
- Les aspects juridiques et contractuels du marché (types de financement et de marchés publics, durée de contractualisation, procédures de passation des marchés) constituent l'ossature de la quatrième partie.
- L'analyse des actions d'efficacité énergétique (objectifs affichés, montants investis) forme la cinquième partie.

### 3 Evolution du marché des CPE publics

#### 3.1 NOMBRE DES AVIS LANCES ET ATTRIBUES ET DES CPE SIGNES

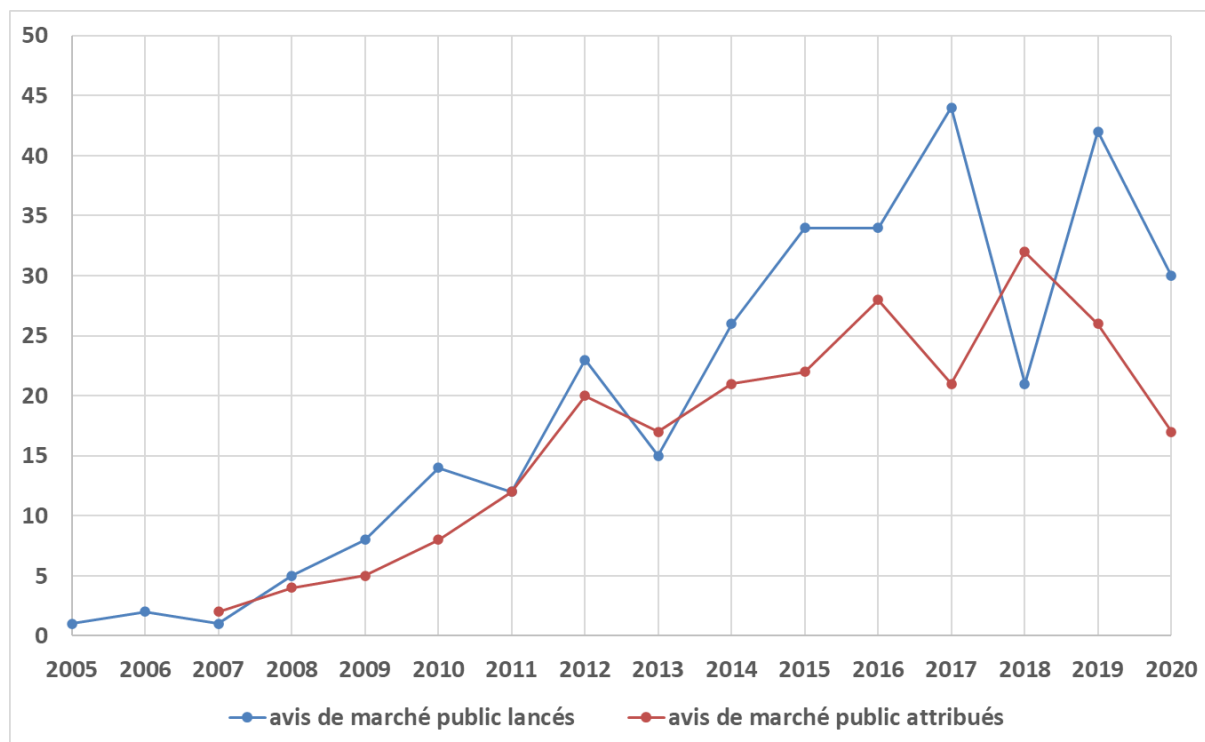


Figure 1 : Evolution du nombre d'avis de CPE publics lancés et attribués depuis 2005, sur la base du recensement au BOAMP (Total : 313 avis de lancement de marché et 235 avis d'attribution de marché)

Le nombre d'avis lancés décolle véritablement à partir de 2012. Cette évolution peut sans doute s'expliquer par les effets de l'introduction de nouveaux marchés globaux (d'abord REM/CREM puis marchés publics globaux de performance). Pour rappel, ces nouveaux marchés ont été introduits afin de favoriser la mise en œuvre de projets intégrant des approches en coût global du type des CPE.

Les fluctuations constatées entre 2005 et 2020 résultent probablement de deux facteurs principaux :

1. **L'évolution des véhicules juridiques du Code de la commande publique** : La baisse des avis lancés en 2011 découle vraisemblablement de l'attente suscitée par l'introduction annoncée des premiers marchés globaux (sous la forme de REM/CREM) introduits en droit français par le décret du 25 août 2011. Pour rappel, ces marchés devaient offrir un cadre juridique fiable permettant de regrouper au sein du même périmètre contractuel des missions normalement alloties. Les CPE globaux contractualisés avant 2011 bénéficiaient d'une dérogation à l'obligation d'allotissement (article 10 du code des marchés publics) et la subjectivité des critères de justification faisaient peser un risque juridique que peu de maîtres d'ouvrages acceptaient d'assumer. De même la chute de 2018 provient sans doute en partie de

l'annonce de la publication du nouveau code de la commande publique entré en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2019.

D'une manière générale, il n'est pas rare de constater un double mouvement lors de l'introduction ou du remplacement d'un véhicule juridique : les procédures en cours sont accélérées afin d'anticiper l'abrogation des dispositions sur lesquelles s'est basé le maître d'ouvrage alors que d'autres opérations, moins avancées, sont retardées afin de bénéficier des nouvelles dispositions (dispositions d'ailleurs connues bien avant leur date d'opposabilité). Il en résulte souvent une hausse artificielle desancements avant (procédures accélérées) et après (procédures retardées) la date de modification des textes.

2. **Le cycle des élections électorales** : la chute de 2018 étant avant tout celle de la baisse des projets lancés par des municipalités ou des communautés de communes, une hypothèse liée à ces maîtres d'ouvrage est avancée. On peut supposer qu'après les élections municipales de 2014, les équipes se sont mises en place, ont défini leurs priorités, puis lancé des projets (2015 à 2017)<sup>7</sup>. En 2018, à mi-mandat une pause est marquée surtout que 2017 fut très dynamique. Enfin, en 2019, de nouveaux projets sont lancés pour être annoncés pendant la campagne des élections 2020.

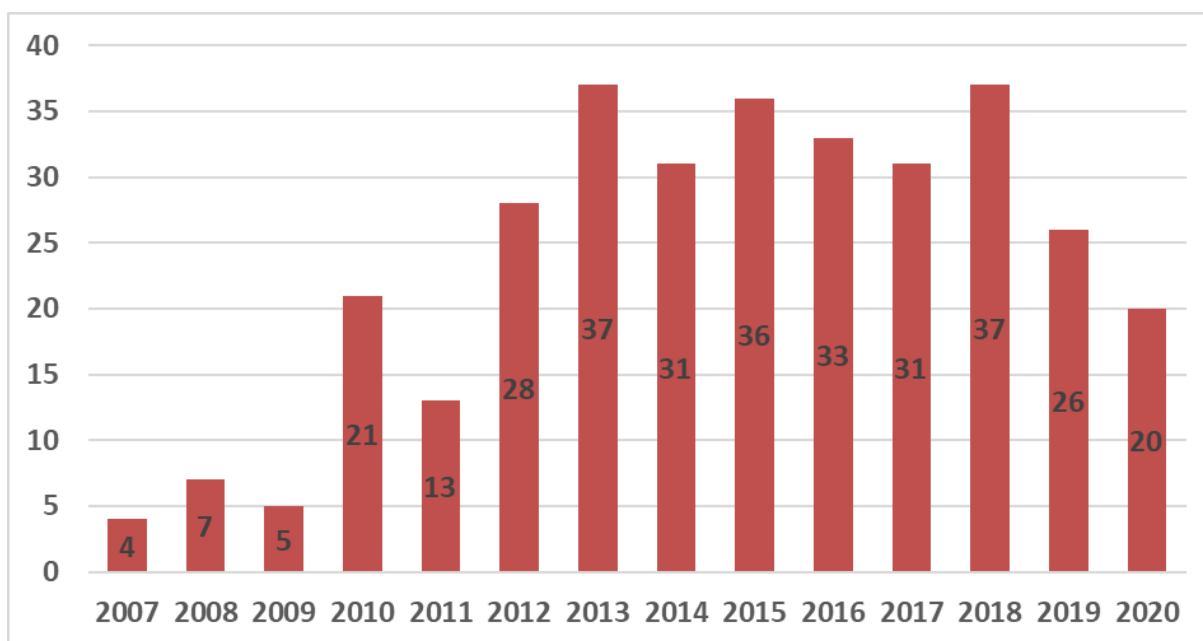


Figure 2 : Evolution du nombre de CPE publics signés depuis 2007 (Total : 329 CPE)

L'évolution du marché des CPE attribués (cf. Figure 2) marque une plus forte stabilité que celles des avis. Globalement le nombre de CPE publics se maintient autour de 30 à 35 CPE par an, de 2012 à 2018. L'année 2020 est sans doute spécifique puisqu'elle est marquée par la crise sanitaire (COVID-19) et des élections municipales qui se sont étalées dans le temps et ont entraîné un blocage du processus de décision pendant plusieurs mois (du premier tour en

<sup>7</sup> Nous devons cette hypothèse à un représentant de la SPL Oser. Elle devra être confirmée sur le long terme.

mars au second en juin). Enfin, il semble que les avis d'attribution ne soient pas toujours publiés au BOAMP ce qui peut contribuer à minorer le nombre de CPE attribués, notamment pour de nombreux "petits" CPE dont les montants sont inférieurs aux seuils des procédures formalisées (cf. Figure 3).

Tableau 1 : les seuils des procédures formalisées en marché public (Source : BOAMP<sup>8</sup>)

	Seuils de procédures formalisées (Montants hors taxe)
Fournitures et services	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A partir de 139 000 € pour l'État et ses établissements publics</li> <li>• A partir de 214 000 € pour les collectivités et les établissements publics de santé</li> <li>• A partir de 428 000 € pour un acheteur public qui exerce une activité d'opérateur de réseaux (production, transport ou distribution d'électricité, gaz, eau, etc.)</li> </ul>
Travaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A partir de 5 350 000 €</li> </ul>

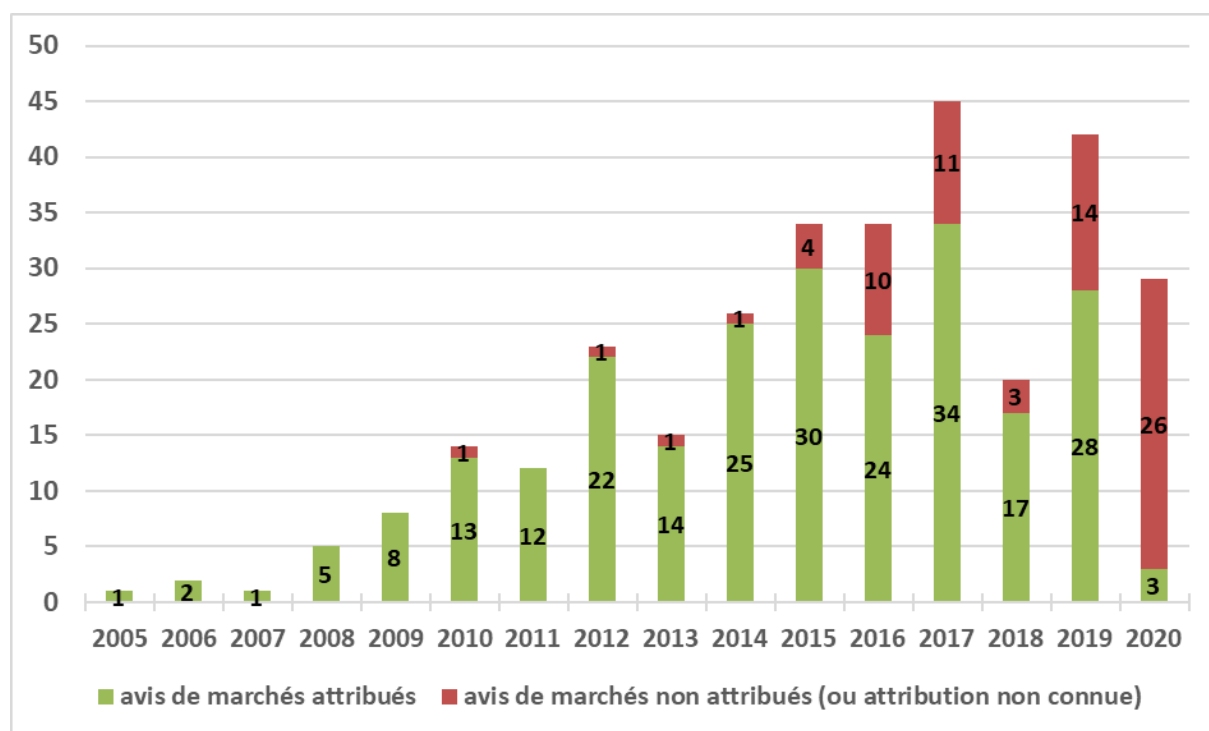


Figure 3 : Evolution du nombre d'avis de marché public selon leur année de publication, en distinguant ceux attribués et ceux sans avis d'attribution (Total : 311 avis, sur la base du recensement au BOAMP)

<sup>8</sup> <https://www.boamp.fr/Espace-entreprises/Comment-repondre-a-un-marche-public/Questions-de-reglementation/Avant-de-repondre-a-un-marche-public/Seuils-de-procedure-et-seuils-de-publicite>



### 3.2 LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE

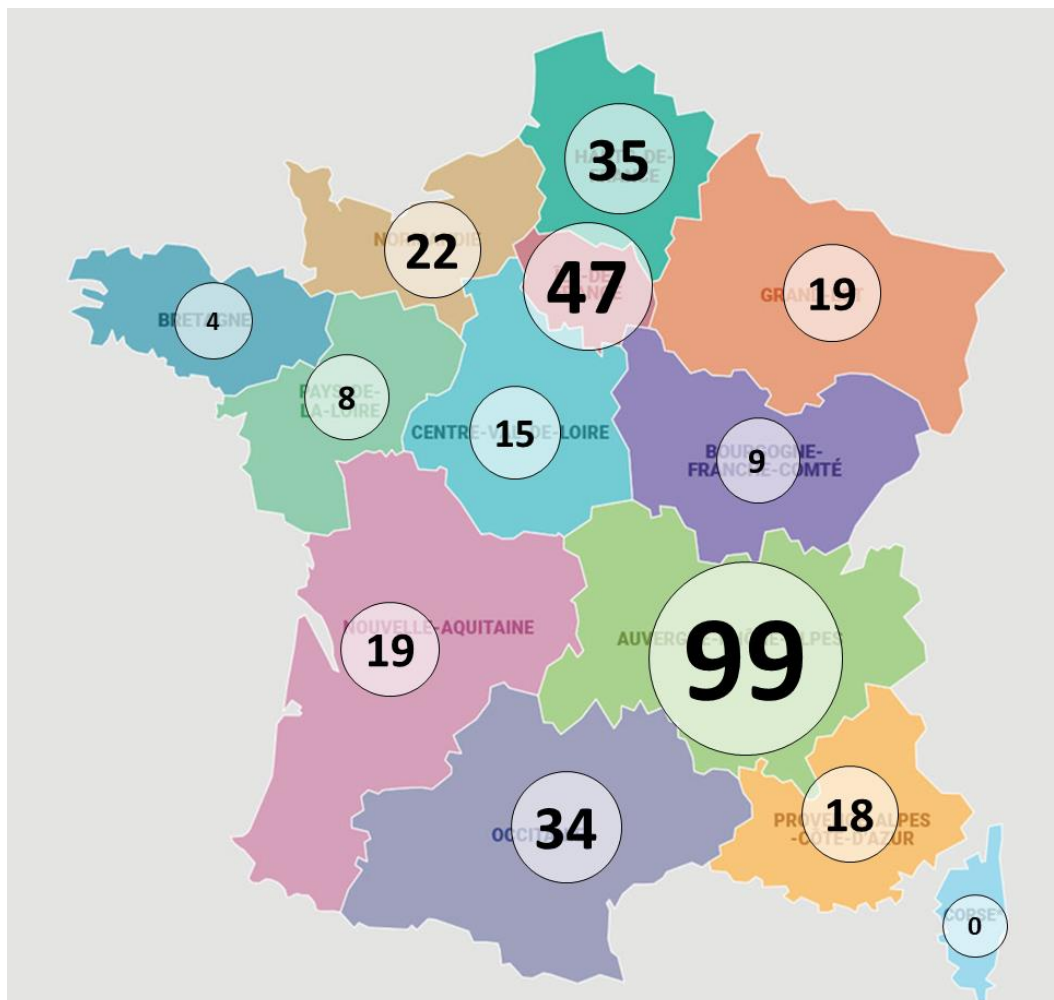


Figure 4 : Répartition régionale du nombre de CPE (Total : 329 CPE)

Les tendances observées lors des dernières éditions se confirment.

Avec près d'un tiers (30 %) des CPE recensés dans l'Observatoire, la région Auvergne-Rhône-Alpes domine le marché devant l'Île-de-France, l'Occitanie et les Hauts-de-France. L'Île-de-France est la seconde région représentée en raison de sa densité alors que la domination de la région Auvergne-Rhône-Alpes résulte d'une politique volontariste des collectivités territoriales et d'une dynamique de réseaux :

- Soutien d'une association – Auvergne Rhône Alpes Energie Environnement (AURA-EE)<sup>9</sup> – en charge de l'animation d'un réseau d'acteurs publics et privés ;

<sup>9</sup> <http://www.auvergnerhonealpes-ee.fr/fr/agence-regionale-de-lenergie-et-de-lenvironnement-en-auvergne-rhone-alpes.html>

- Soutien financier de l'ADEME régionale aux études préalables (notamment aux AMO dans le domaine de l'ingénierie). **Ce soutien est étendu depuis 2020 à l'ensemble des régions françaises<sup>10</sup>** ;
- Création d'une société publique locale (SPL) qui mutualise les moyens liés à l'ingénierie<sup>11</sup>.

Cette dynamique a contribué à créer un écosystème régional et à donner de la visibilité au marché de la rénovation en Auvergne Rhône Alpes. En stabilisant un cahier des charges et en ciblant des CPE de petite taille, la SPL a contribué au développement d'un tissu de PME locales compétentes et aptes à gérer des CPE sur plusieurs années. Quant aux collectivités territoriales de taille moyenne, elles ont pris connaissance des offres de la SPL en matière de rénovation et ont su s'appuyer sur cette structure pour mener des rénovations globales ambitieuses dans une logique patrimoniale.

**Ce succès Rhône-Alpin plaide pour la mise en place de structures d'animation similaires qui peuvent capitaliser les bonnes pratiques d'un projet à l'autre et constituer une force de soutien à des collectivités territoriales faiblement dotées en ressources humaines.**

En effet, le montage et le suivi d'un CPE nécessitent une forte implication des équipes de maîtrise d'ouvrage. La triple compétence (technique, juridique et financière) est souvent absente parmi les équipes de la maîtrise d'ouvrage. Les petites collectivités sont rarement en mesure de s'appuyer sur un service énergie ou des économes de flux pour porter leurs projets. Lorsque la maîtrise d'ouvrage est confiée à une structure de type société publique locale (d'efficacité énergétique) les moyens humains et les compétences techniques sont mutualisés au service de l'efficacité des projets.

Le projet Européen MED Stepping Plus<sup>12</sup> lancé en 2021 vise d'ailleurs à transférer l'expérience et le savoir-faire d'AURA-EE vers la région Occitanie, en accompagnant la SPL AREC Occitanie pour construire et mettre œuvre une offre de CPE mutualisés dans les petites collectivités.

---

<sup>10</sup> <https://agirpourlatransition.ademe.fr/entreprises/dispositif-aide/financement-dune-amo-renovations-energetiques-globales-contrat-performance>

<sup>11</sup> La SPL OSER qui intervient pour des bâtiments tertiaires publics a aujourd'hui 10 millions d'euros de capital. Ses actionnaires sont des collectivités de la Région Auvergne-Rhône-Alpes qui ont lancé des projets de rénovation énergétique de leur parc. Une vingtaine de projets ont été signés à ce jour, soit en tiers investissement (idée initiale lors de la création de la SPL), soit en mandat de maîtrise d'ouvrage (dans ce cas la SPL remplace la collectivité tout au long de la procédure de marché), soit en assistance à maîtrise d'ouvrage (la SPL conseille alors la collectivité qui mène elle-même la procédure).

<sup>12</sup> <https://stepping.interreg-med.eu/>

### 3.3 LES ACTEURS DE LA DEMANDE

Les acteurs les plus présents dans la base de données restent les collectivités avec les communes (40 %), les régions (15 %) et les départements (10 %), ainsi que les organismes de logements sociaux (16 %). La forte progression des régions et départements est à souligner. Ils ne représentaient respectivement que 10% et 5% du marché lors de la première édition.

Il convient de noter toutefois que le mode de recensement des CPE composant le panel tout comme la grande diversité des patrimoines en cause peuvent introduire des biais pouvant fausser l'interprétation.

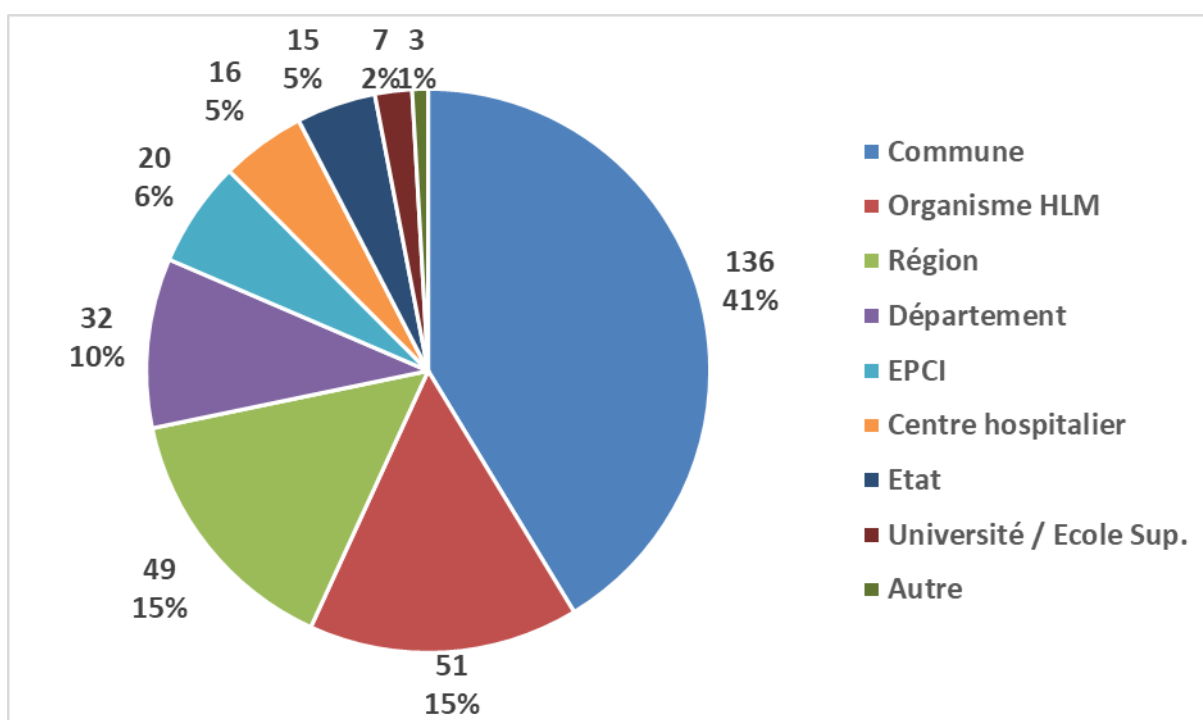


Figure 5 : Répartition du nombre de CPE attribués par type de bénéficiaire (Total : 329 CPE)

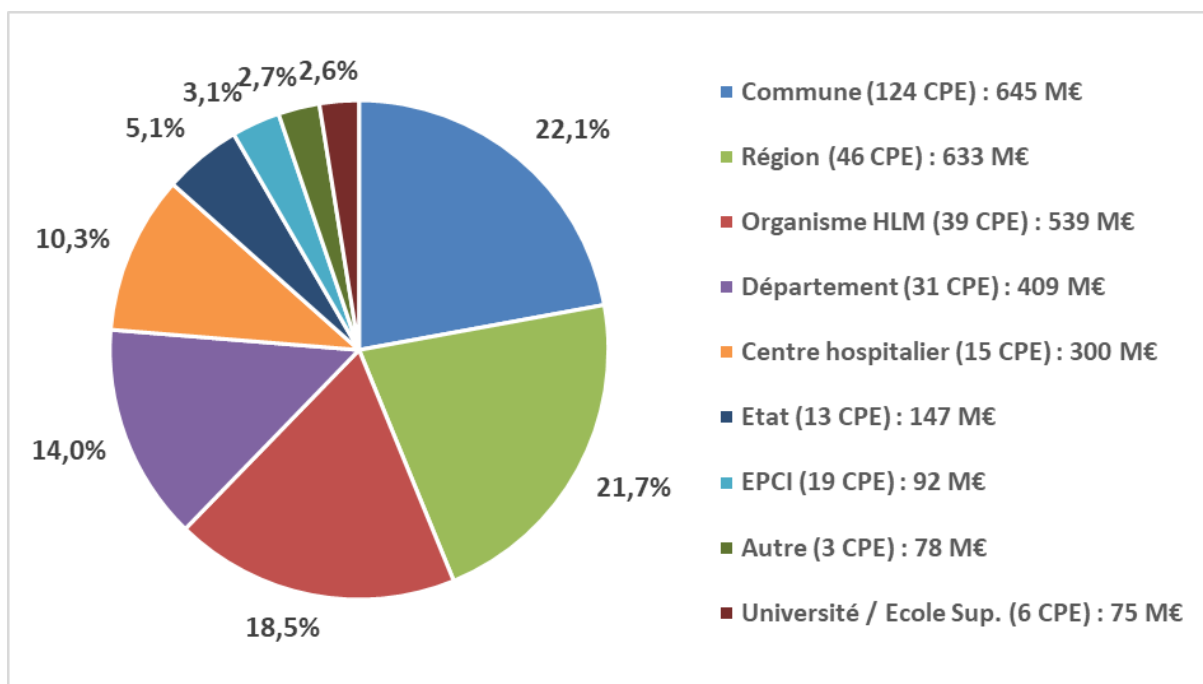


Figure 6 : Répartition du montant total des marchés attribués de CPE par type de maître d'ouvrage (Total : 296 CPE pour un montant total d'environ 2,923 milliards d'euros)

La répartition du montant total des marchés montre que si certaines communes semblent, en valeur absolue, très actives dans le domaine des CPE, le montant cumulé de leurs marchés (645 M€) est comparable à celui des Régions (633 M€). Ceci montre que leurs CPE portent sur des opérations dont le montant est plus faible en moyenne. Ceci résulte probablement d'un double phénomène :

- Les acteurs de petite taille à faibles ressources dominent parmi les communes alors que les Régions et les Départements s'appuient sur des dotations financières conséquentes qui mènent à des projets de plus grande ampleur ;
- Le patrimoine communal est extrêmement diversifié en termes d'usage. Ceci ne favorise pas de grands CPE. Une commune lancera plus facilement deux CPE distincts pour une piscine et des bâtiments de bureaux là où une Région ou un Département intégrera au sein d'un même CPE plusieurs bâtiments d'enseignements.

### 3.4 LA REPARTITION SECTORIELLE DES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CPE

En accord avec la répartition par type de maître d'ouvrage, les CPE recensés se concentrent principalement sur les secteurs de l'enseignement, du tertiaire divers d'une collectivité et du résidentiel (ces trois secteurs regroupent 75% des CPE - Figure 7).

Les bâtiments tertiaires plus spécifiques (équipements sportifs, santé, socio-culturel) représentent 17% des CPE. Nul doute que le CPE devrait apparaître comme un outil pertinent pour atteindre les objectifs de réduction de consommation d'énergie fixés dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire pour ces bâtiments.

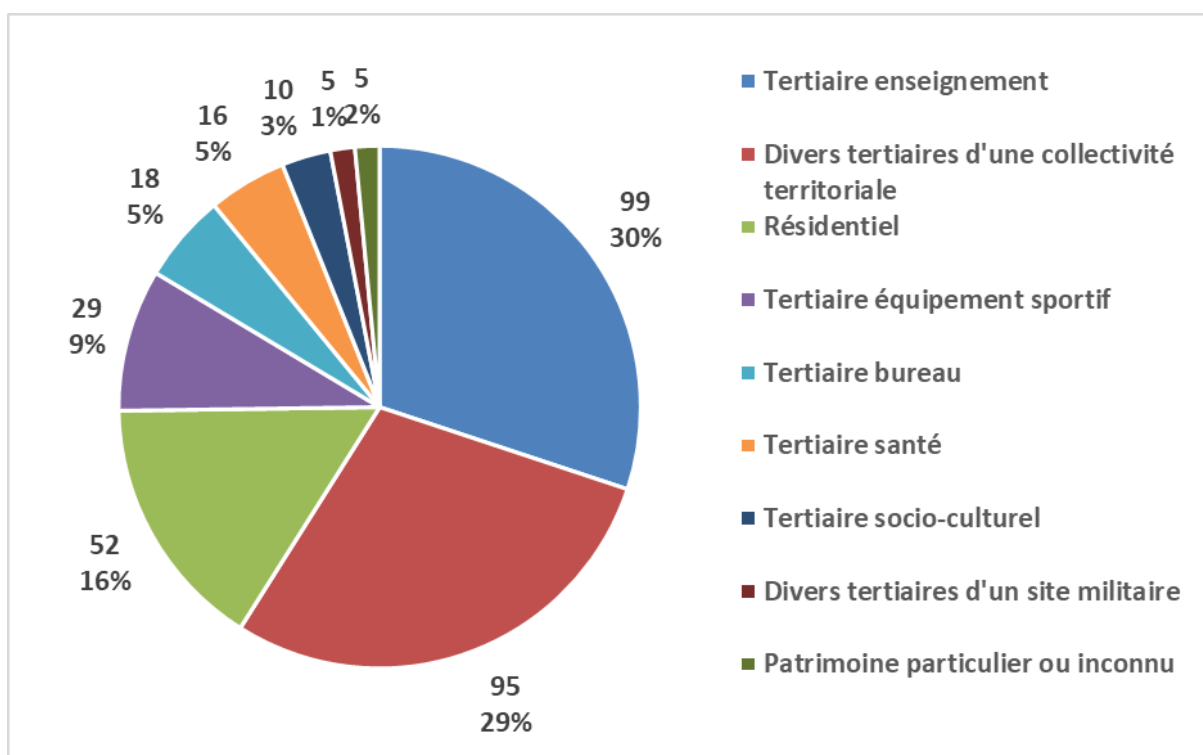


Figure 7 : Répartition du nombre de CPE attribués par secteur (Total : 329 CPE)

En termes de surfaces cumulées des bâtiments concernés par les CPE (Figure 8), les secteurs de l'enseignement (porté par les régions et les départements principalement), du résidentiel (porté par les bailleurs sociaux) et du municipal mixte se détachent encore largement des autres secteurs. Toutes les surfaces des bâtiments liés à un CPE n'ont pas été systématiquement recensées. Pour combler cette lacune des estimations ont été menées. Elles ont été basées pour les établissements d'enseignement sur les valeurs moyennes des écoles, des collèges, des lycées et des universités issues des statistiques du ministère de tutelle<sup>13</sup>. Pour le résidentiel, quand le nombre de logements était connu, une estimation de la surface des bâtiments concernés a été effectuée à partir des valeurs moyennes par type de logement (maison, appartement) et par statut d'occupation (propriétaire, locataire du secteur

<sup>13</sup> Direction de l'évaluation de la prospective et de la performance, Repères et références statistiques - RERS 2017



social, locataire du secteur privé, autre) issues des statistiques de l'INSEE (Enquête Nationale Logement-2013). Pour les CPE des autres secteurs dont surface déclarée n'était pas disponible, quand le nombre de bâtiments était connu, la surface a été estimée à l'aide d'une valeur moyenne par bâtiment calculée à partir des CPE du secteur dont la surface et le nombre de bâtiments étaient recensés. Quand le nombre de bâtiments était inconnu, c'est une valeur moyenne par CPE qui a été retenue. Cette dernière estimation (en rouge hachuré sur la Figure 8) est donc moins fiable, étant donné la grande disparité des CPE en termes de taille des bâtiments (cf. Figure 9 et Figure 10).

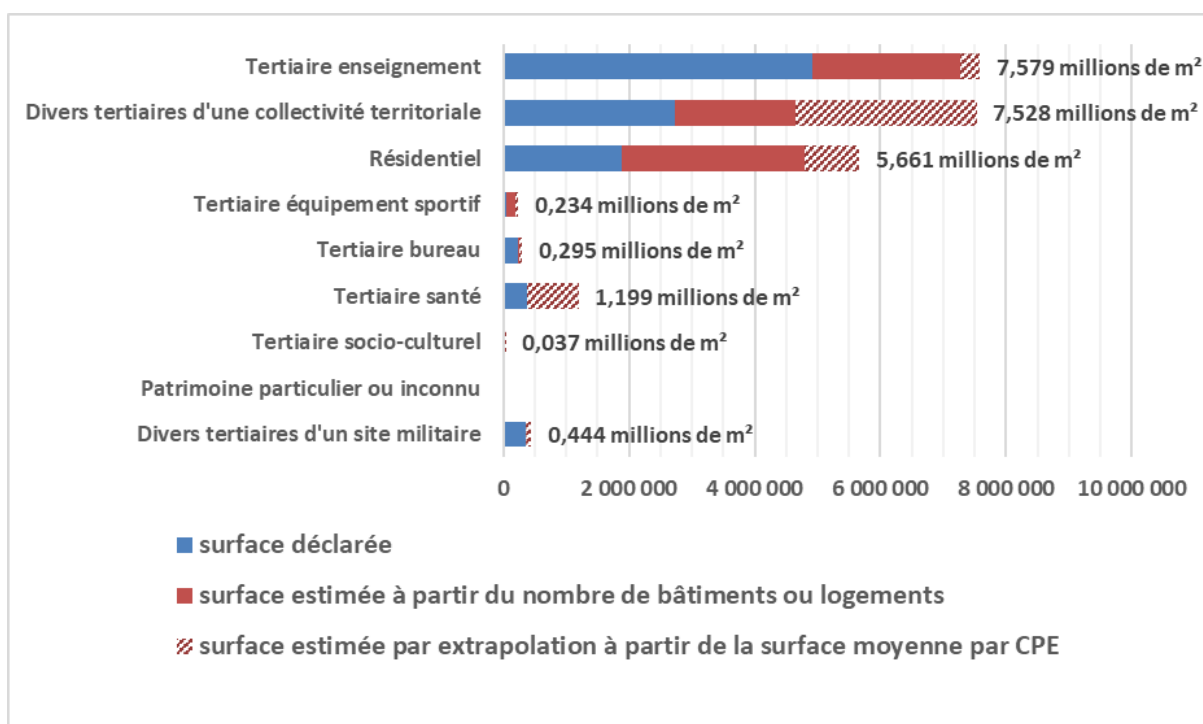


Figure 8 : Répartition de la surface cumulée des bâtiments concernés par les CPE par secteur (Total : d'environ 22,98 millions de m² pour 329 CPE)

### 3.5 LA TAILLE DES CPE

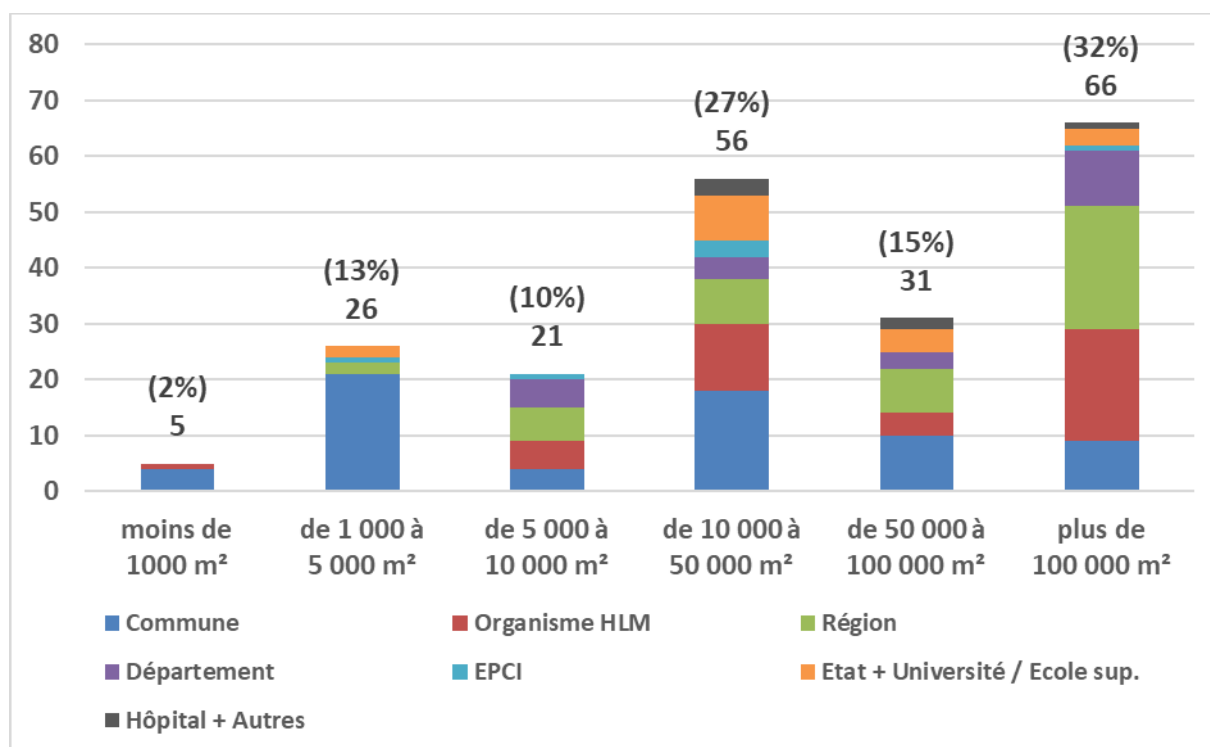


Figure 9 : Répartition des CPE selon la taille des bâtiments concernés et le type de bénéficiaire (205 CPE)

La Figure 9 montre surtout que le CPE est un outil qui se prête à des travaux de rénovation énergétique liés à des bâtiments de tailles très hétérogènes. Mener des CPE sur des bâtiments dont la surface cumulée est supérieure à 10 000 m² représentent probablement un intérêt économique pour la plupart des maîtres d'ouvrage puisque cela diminue les coûts d'un projet, du montage de l'offre au suivi des résultats en exploitation affichés par les titulaires des contrats. Pour autant, mener un CPE sur un bâtiment d'une surface plus limitée reste pertinent comme l'attestent 25% des CPE qui touchent une surface inférieure à 10 000 m². Dans cette catégorie, les petites communes sont les plus concernées. 18 de ces 31 CPE ont été menés par la SPL Oser. Ceci montre l'intérêt de s'appuyer sur des organismes publics tels que la SPL qui « industrialise » le processus d'appel d'offres et réussit ainsi à baisser les coûts de transaction liés au montage et au suivi d'un projet. Ceci permet de sortir le marché des CPE des petites municipalités de la niche dans laquelle il était.

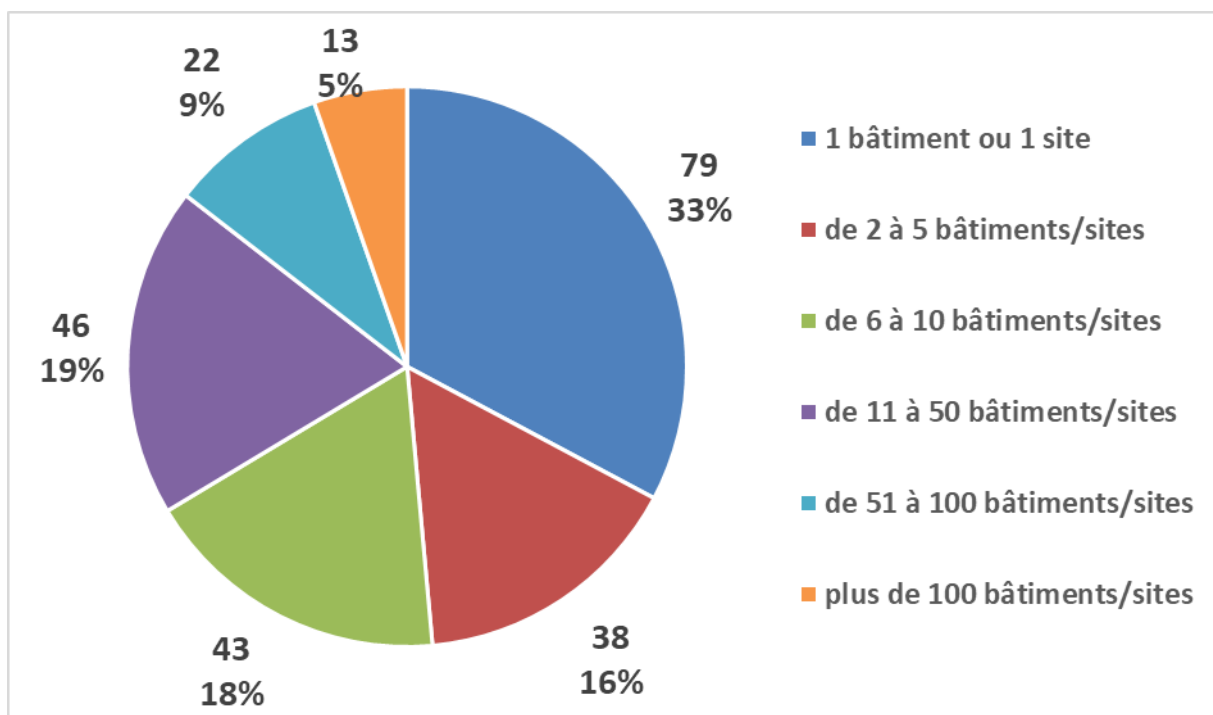


Figure 10 : Répartition des CPE selon la taille des projets en termes de nombre de bâtiments (241 CPE)

### 3.6 LA DUREE D'ENGAGEMENT DES CPE ET LES CPE DEJA TERMINEES

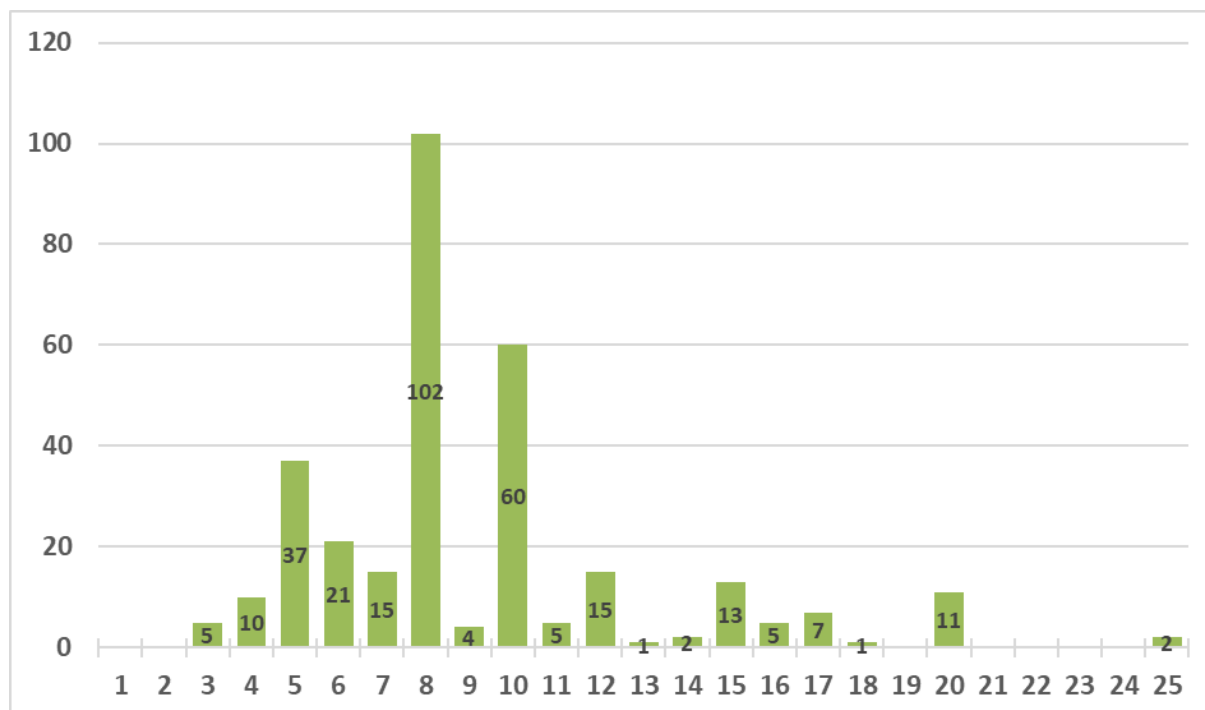


Figure 11 : Répartition du nombre de CPE par durée d'engagement (Total : 316 CPE)

Les durées de 8 et 10 ans sont les plus fréquentes et représentent en cumulé la moitié des CPE. De façon schématique, pour ces contrats, deux ans sont dédiés à la réalisation des travaux et 6 à 8 ans à l'exploitation. Une telle répartition semble apporter un bon compromis entre incitation, stabilité et remise en concurrence.

Pour susciter des réponses suite à un appel d'offres, les maîtres d'ouvrage doivent proposer des **conditions suffisamment incitatives**. La durée du contrat d'exploitation est un point clé pour attirer les meilleurs exploitants et leur garantir un minimum de revenu. 6 à 8 ans d'exploitation, constituent dans la majorité des cas une durée suffisamment incitative. La durée doit aussi être suffisamment longue (et incitative) pour laisser le temps à l'exploitant d'apprendre à connaître son lieu d'intervention et de progresser. De son côté, la maîtrise d'ouvrage recherche aussi une certaine **stabilité**. Comme les projets de CPE sont plus complexes que des marchés de travaux classiques et que les durées de contractualisation sont assez longues (cf. supra), il n'est pas possible de remettre en concurrence le titulaire du CPE à des intervalles trop réduits. Ceci serait trop coûteux pour l'ensemble des partenaires. L'allongement de la durée du marché à 10 ans est un bon moyen pour amortir les coûts liés au montage d'une offre..

On dénombre 39 CPE d'une durée longue (supérieure ou égale à 15 ans) . On trouve avant tout parmi ces projets 14 contrats de partenariat dont la durée résulte en grande partie de la période nécessaire pour amortir les investissements. Dans le cas des CPE avec financement public, une longue durée de CPE vise à rééquilibrer la relation entre les entreprises d'un même

groupement et à attirer et motiver les exploitant. En effet, dans les CPE qui consacrent d'importantes ressources aux interventions sur le bâti, le chiffre d'affaires bénéficie en premier lieu aux entreprises de construction. Allonger la durée d'un contrat conduit à augmenter l'activité réservée à l'exploitant. Ceci renforce l'attractivité du CPE pour les exploitants et améliore la cohésion des groupements. Cette stratégie est d'autant plus pertinente que l'exploitant devient souvent le mandataire du CPE après la réception des travaux.

La prise en compte de la date d'attribution et de la durée des CPE permet de connaître ceux qui sont d'ores et déjà terminés, soit 72 CPE en 2020 (Figure 12).

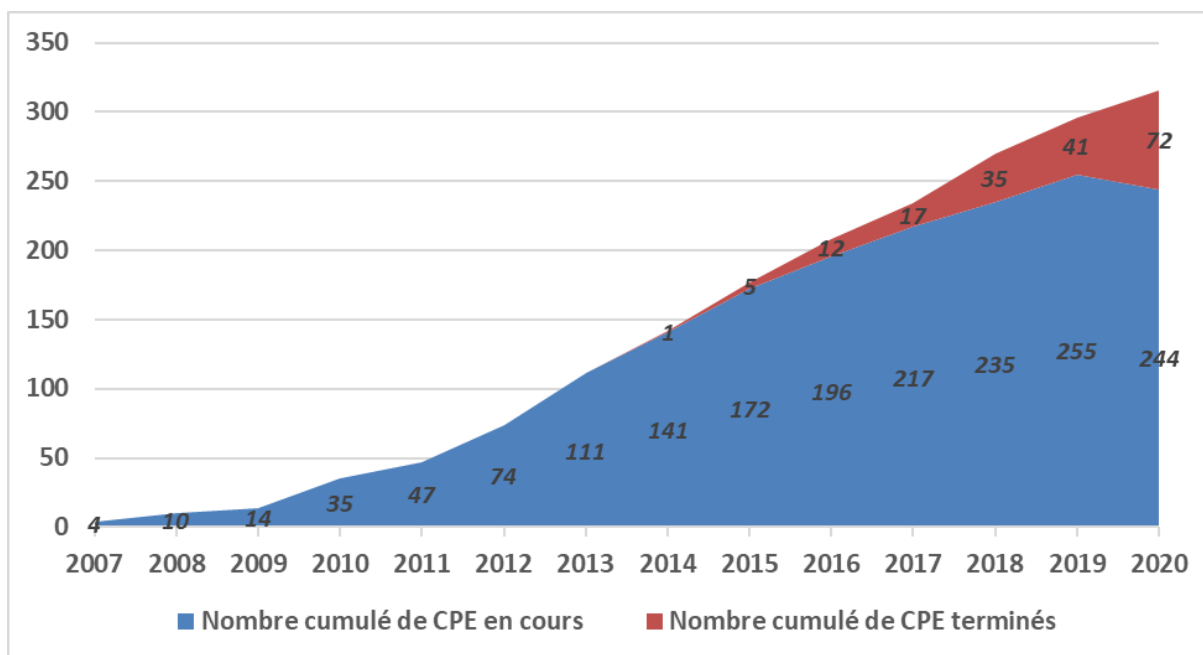


Figure 12 : Evolution du « marché » des CPE terminés ou en cours chaque année (Total : 316 CPE )

Sur les 5 CPE encore en cours qui ont été lancés en 2007, 2009 et 2010, 4 sont des Contrats de Partenariat (qui ont des durées supérieures à la moyenne), le cinquième sera terminé en 2021 (Figure 13).

La question de la stratégie suivie par les maîtres d'ouvrage à la fin du CPE reste encore sans réponse. Il semble que certains acteurs publics basculent de nouveau vers des contrats d'exploitation maintenant après un CPE alors que d'autres satisfaits des résultats atteints à l'issu du premier contrat, relance une procédure pour un contrat encore plus ambitieux. C'est notamment le cas de la mairie de Courbevoie qui au cours de son premier CPE (2013-2020) a baissé de 30 % ses consommation de gaz, 18 % celles du réseau de chaleur urbain et 18% celles de l'électricité. Le nouveau CPE (2020-2027) prévoit -14% sur le gaz, -27% sur l'électricité, -10% sur le chauffage urbain et des économies de 29% sur le poste eau.

Etant données les durées moyennes des CPE en cours actuellement, de nombreux CPE devraient se terminer dans les années à venir. L'Observatoire s'intéressera à ces projets afin d'examiner s'ils ont atteint ou non les performances contractualisées. La question du maintien



dans le temps de la performance énergétique du ou des bâtiment(s) concerné(s) par la fin d'un CPE sera également posée.

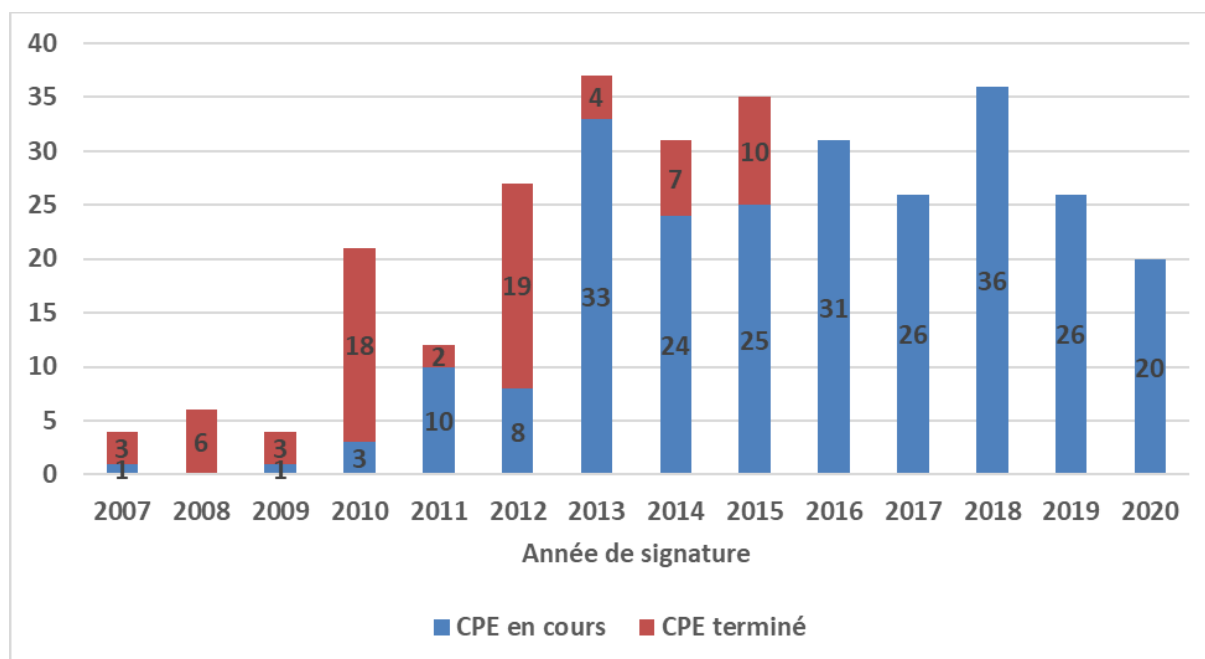


Figure 13 : Evolution du nombre de CPE terminés ou en cours en fonction de leur année de signature (Total : 316 CPE)

## 4 Les aspects juridiques et contractuels des CPE publics

### 4.1 LE MODE DE FINANCEMENT DES CPE PUBLICS

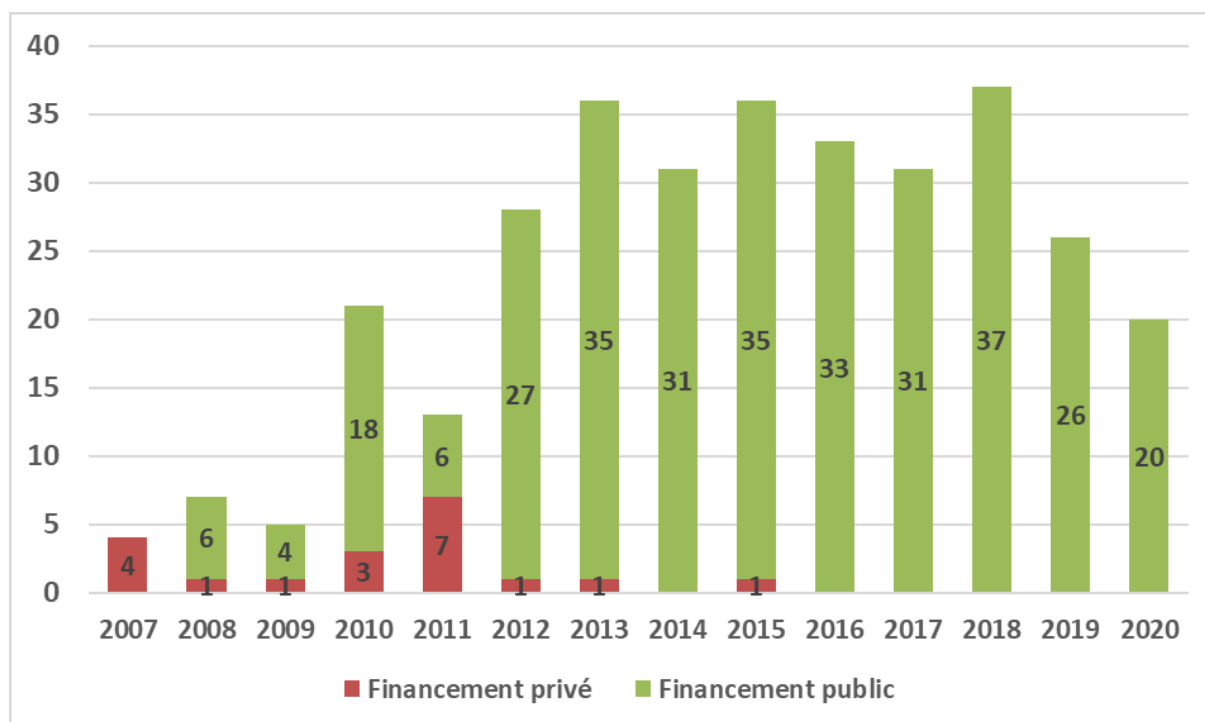


Figure 14 : Evolution du nombre de CPE attribués depuis 2007 en fonction du type de financement (Total : 328 CPE)

Les marchés à financement public (hors marchés de partenariat qui concernent des projets à financement privé et au paiement public différé) sont devenus dominants, essentiellement sous la forme de marchés globaux liant conception, réalisation, exploitation et maintenance depuis l'introduction en 2011 des CREM et des MPGP qui les ont remplacés à partir de 2016. Cette évolution reflète aussi l'effondrement du marché des contrats de partenariat après 2012.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> En 2019, sept marchés de partenariat ont été attribués. 1 pour un bâtiment de l'Etat, 5 pour des bâtiments des collectivités locales et 1 pour une infrastructure de transport d'une collectivité locale. En 2012, 43 contrats avaient été attribués.

## 4.2 LA NATURE DES MARCHES DE CPE PUBLICS

Les avis de marché recensés montrent que les CPE publics sont essentiellement lancés sous forme de marché de services et de marchés de travaux.

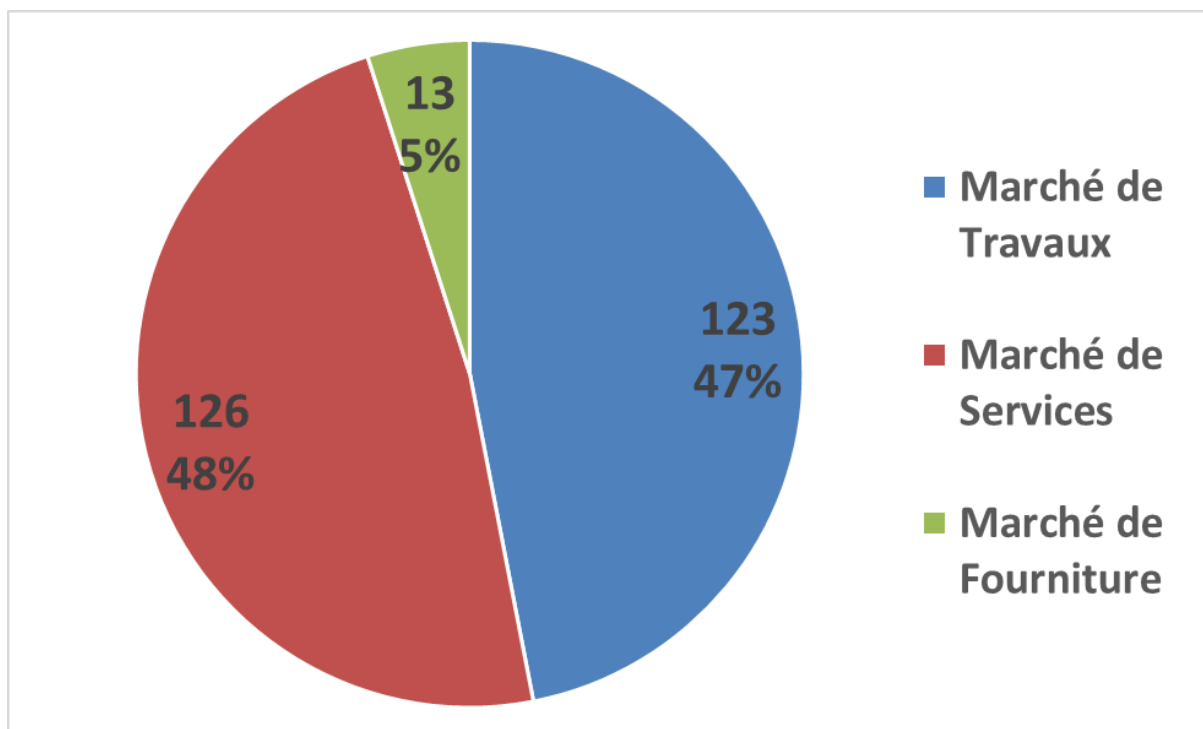


Figure 15 : Répartition des avis de marché attribués entre marchés de travaux, marchés de services et marchés de fourniture (Total : 262 avis)

Les marchés de service, qui dominaient les premiers CPE deviennent minoritaires à partir de 2016 au profit des marchés de travaux (Figure 16). Cette évolution traduit probablement l'élévation des ambitions énergétiques des personnes publiques auxquelles ne peuvent répondre les seuls marchés de services. Confrontés notamment aux échéances du décret tertiaire et disposant désormais d'outils contractuels leur permettant d'intégrer dans le même CPE des travaux et des services, les maîtres d'ouvrage semblent faire évoluer le marché des CPE vers des opérations plus globales.

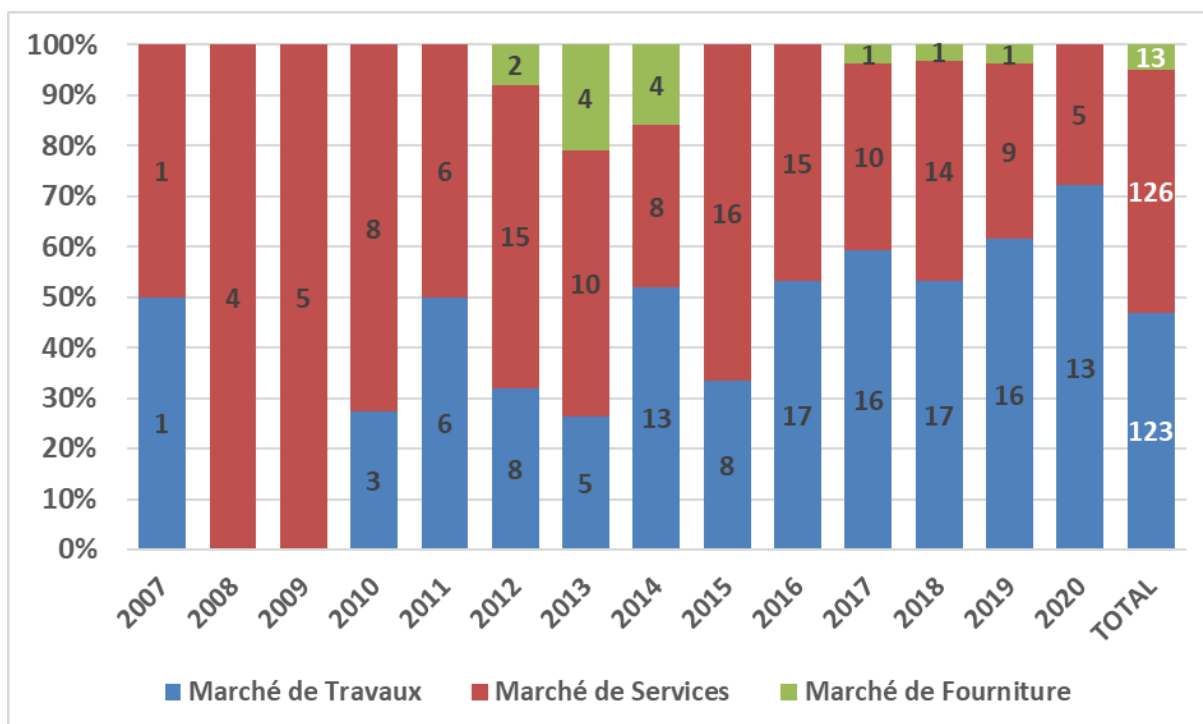


Figure 16 : Evolution du nombre d'avis de marché attribués depuis 2007 avec la répartition entre marchés de travaux, marchés de services et marchés de fourniture (Total : 262 avis)

### 4.3 LA DUREE DE LA PHASE DE CONTRACTUALISATION

La durée de la phase de contractualisation<sup>15</sup> s'entend comme la durée entre la date de lancement du marché (date de publication de l'avis de marché au BOAMP) et la date d'attribution du marché (date de signature du CPE indiquée dans le résultat de marché).

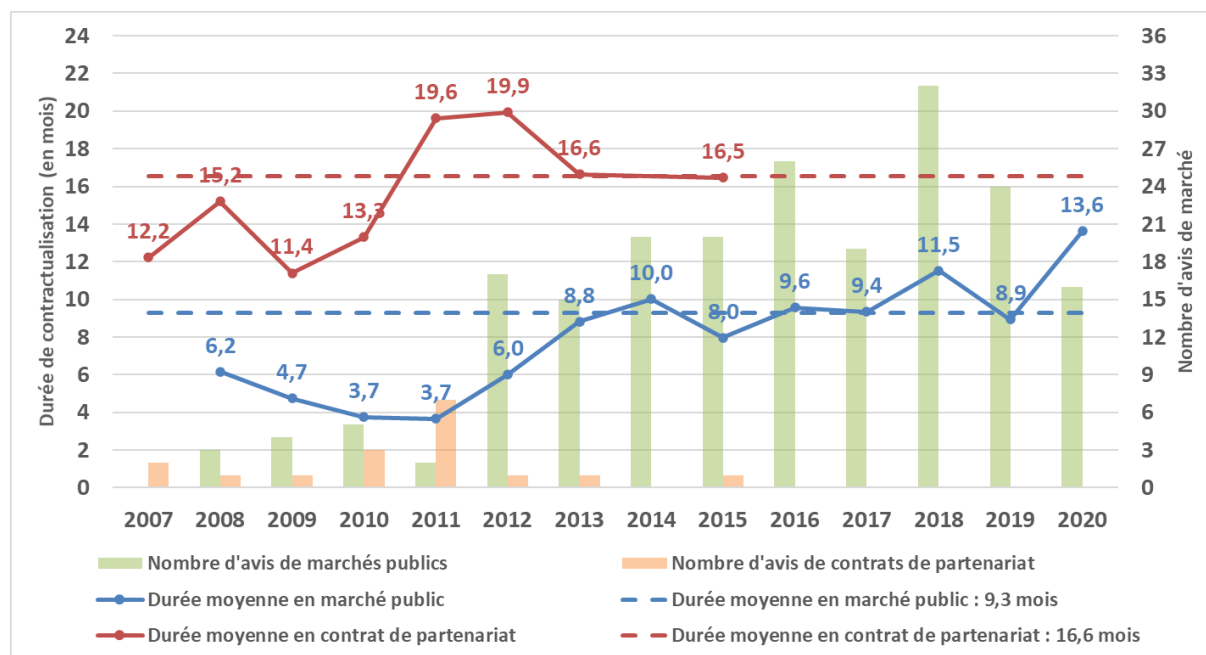


Figure 17 : Evolution de la durée moyenne (en mois) entre la date de lancement et la date d'attribution des CPE publics depuis 2007, en fonction de la nature juridique selon l'année d'attribution (Total : 262 avis)

La durée de contractualisation des CPE lancés en contrat de partenariat<sup>16</sup> est jusqu'en 2014, date du dernier contrat attribué sous cette forme juridique, le double de celle en marché public. Le financement bancaire et la présence d'actionnaires dans les contrats de partenariat conduisaient à des échanges beaucoup plus longs sur les questions financières lors des phases de dialogue compétitif, procédure utilisée de manière quasi systématique en contrat de partenariat en raison de la complexité des projets. Lors des phases de dialogue, un tour était généralement dédié aux questions de financement. Au-delà d'allonger la durée des échanges, le financement privé tendait à compliquer le montage de projets déjà complexes. Ces éléments augmentaient mécaniquement le temps s'écoulant entre l'avis de marché et son attribution.

<sup>15</sup> Cette analyse souffre d'un biais méthodologique. Les appels d'offres infructueux n'ont pas été retenus. D'une part, un appel d'offres infructueux peut être relancé (dans ce cas seule la durée entre le second appel et l'attribution sera pris en compte) et d'autre part, un appel d'offres infructueux non relancé se traduit dans tous les cas par une perte de temps pour les acteurs impliqués dans l'offre. En contrat de partenariat, aucun appel à candidatures n'a été infructueux alors qu'en marché public, certains appels d'offres liés à des CPE le furent.

<sup>16</sup> Tous les contrats de partenariat mentionnés s'inscrivent dans le cadre de l'ordonnance du 17 juin 2004. La réforme des marchés publics liée à l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 et entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2016, a conduit à rattacher ces contrats à des marchés publics. L'objectif de cette évolution était de se conformer au droit de l'Union européenne qui distinguent dans les contrats de la commande publique d'une part les marchés publics et d'autre part les contrats de concession.



Tout en restant plus faible que celle des contrats de partenariat, la durée de contractualisation des CPE classés en marché public est croissante sur la période dès lors que le nombre de marchés attribués est significatif. Ceci résulte d'une complexité grandissante des projets au fil des ans. Comme l'indiquait la Figure 16, les marchés de travaux deviennent dominants au fil du temps. Ces marchés et les projets qui s'y rattachent, sont plus complexes et ambitieux. Ceci entraîne un recours plus important à des procédures de dialogue compétitif et favorise un allongement des phases de montage des projets et d'échanges avant l'attribution du marché.

La Figure 18 confirme ce point. Lorsque la personne publique recourt au dialogue compétitif, la durée moyenne de contractualisation s'établit à 12 mois alors qu'elle n'est que de 4,3 mois en procédure ouverte (appel d'offres). On retrouve un écart similaire entre les marchés de services et les marchés de travaux (voir aussi en Figure 20 la répartition des procédures selon le type de marché). Ces derniers concernent des projets plus complexes. Ceci occasionne une durée de 13,5 mois alors qu'elle n'est que de 6,2 mois pour des marchés de services qui concernent des investissements énergétiques moins compliqués.

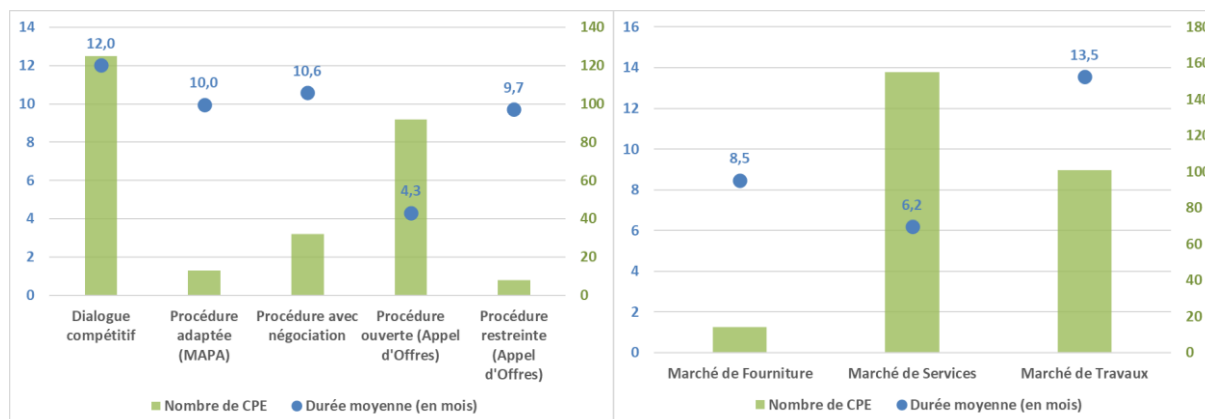


Figure 18 : Durée moyenne de contractualisation des CPE publics en fonction du type de marché et du type de procédure (Total : 283 CPE)

#### 4.4 LES PROCEDURES DE PASSATION DES MARCHES

Les modes de passation autorisant le dialogue ou la négociation sont privilégiés par les maîtres d'ouvrages (Figure 19). Ceci montre combien les acteurs publics se sont appropriés cette procédure dérogatoire réservée à des projets complexes. Ces procédures sont très adaptées au CPE. Les questions techniques de phasage des travaux, de continuité de service, de modalité d'intervention, de répartition des risques au travers des questions de pénalités, de garanties énergétiques, de délais et de connaissance préalable des bâtiments et des usages, se traitent mieux lors d'un dialogue ou d'une phase de négociation. Les phases de négociation permettent notamment de faire émerger les offres les plus performantes en matière d'économies d'énergie.

Plusieurs conditions de recours aux procédures avec négociation caractérisent d'ailleurs les CPE. Il s'agit des cas suivants : 1/ « Lorsque le besoin consiste en une solution innovante » ; 2/ « Lorsque le marché ne peut être attribué sans négociation préalable du fait de circonstances particulières liées à sa nature, à sa complexité ou au montage juridique et financier ou en raison des risques qui s'y rattachent » ; 3/ « Lorsque le pouvoir adjudicateur n'est pas en mesure de définir les spécifications techniques avec une précision suffisante en se référant à une norme, une évaluation technique européenne, une spécification technique commune ou un référentiel technique » (Article R2124-3 du Code de la commande publique).

Les procédures d'appel d'offres qui concernent encore près d'un tiers des opérations sont davantage utilisées pour des CPE services qui restent proches dans leur logique des marchés d'exploitation-maintenance pour lesquels ce type de procédure est en général la règle.

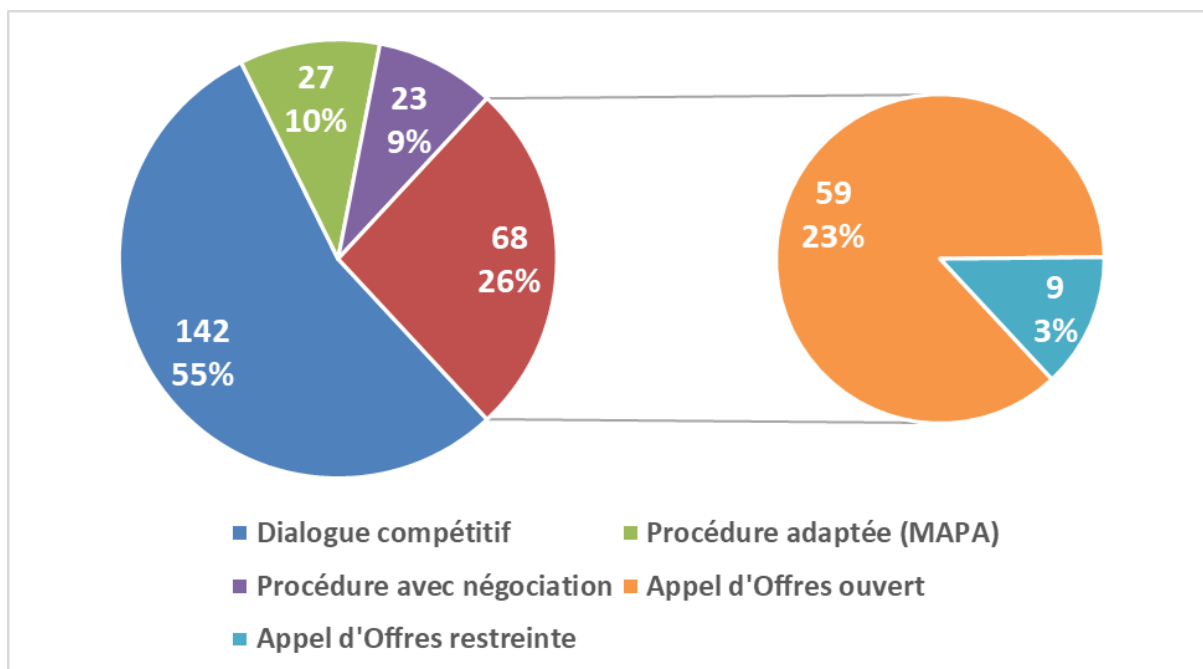


Figure 19 : Répartition des avis de marché attribués selon la procédure de passation du marché (Total : 260 avis)

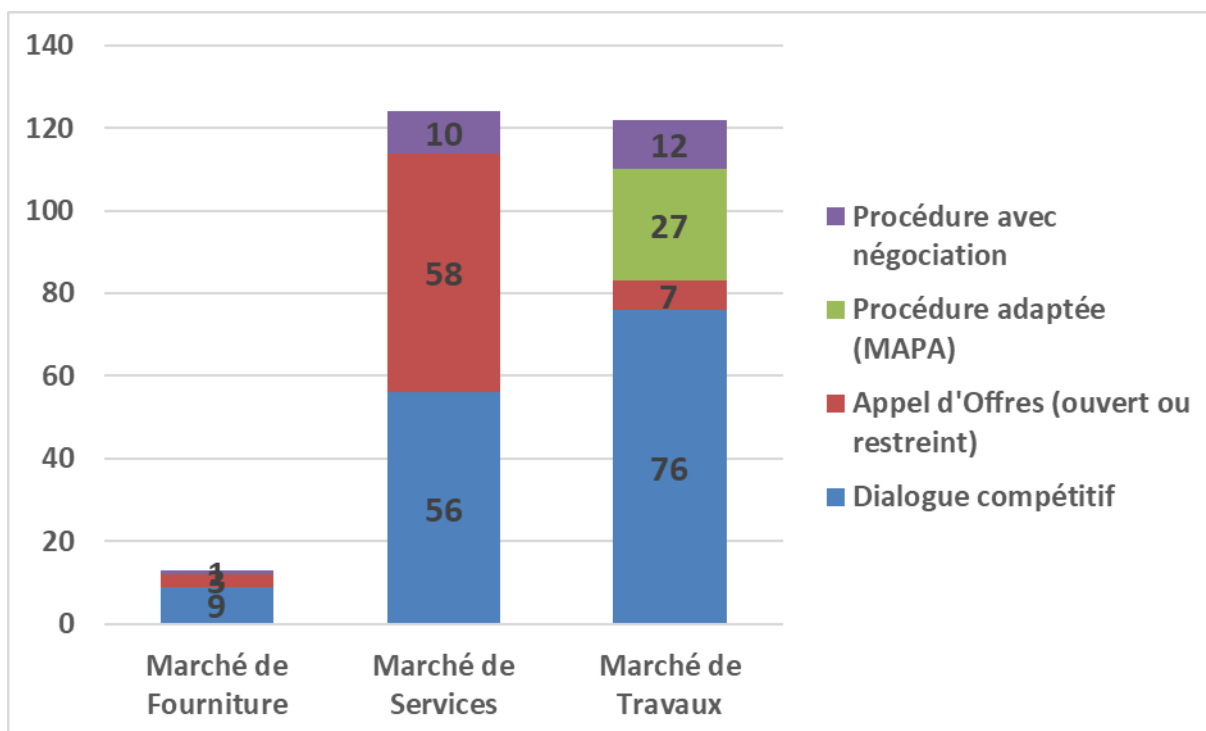


Figure 20 : Répartition des avis de marché attribués selon la procédure de passation du marché et le type de marché (Total : 259 avis)

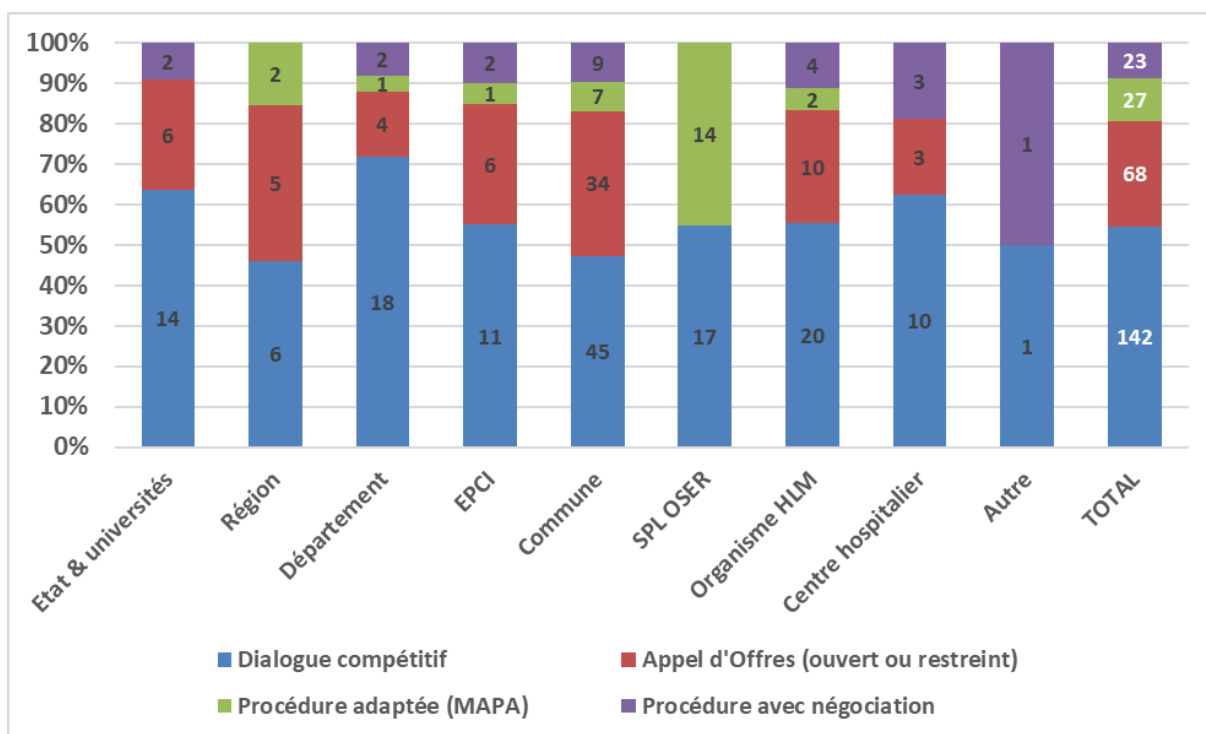


Figure 21 : Répartition des avis de marché attribués selon la procédure de passation du marché et le type de maître d'ouvrage (Total : 260 avis)

Les départements, centres hospitalier, EPCI, les organismes HLM et l'Etat recourent davantage au dialogue compétitif que la moyenne puisqu'ils lancent des projets impliquant des travaux plus complexes. Les communes marquent un intérêt encore important pour les appels d'offres. A l'inverse, les communes privilégient les appels d'offres classiques. Cette procédure plus courante chez cette catégorie d'acheteurs, est mieux maîtrisée. C'est surtout le cas pour les petites municipalités dont le service en charge des marchés publics est constitué souvent d'une seule personne.

La SPL OSER, qui intervient en tant que mandataire pour les maitres d'ouvrage a recours à la procédure adaptée pour près de la moitié de ses projets. Les avis de marché en procédure adaptée de la SPL représentent par ailleurs la moitié des avis attribués selon ce type de procédure recensé dans l'observatoire. La SPL apparaît donc comme une experte de ce type de procédure en comparaison des autres types de maîtres d'ouvrage.

## 5 Actions d'efficacité énergétique liées aux CPE publics

### 5.1 LES SOLUTIONS TECHNIQUES DEPLOYEES

La classification du BOAMP distingue les marchés selon leur objet : travaux, services et fournitures. Les marchés de travaux regroupent aussi bien des projets de CPE intégrant uniquement des interventions sur les systèmes que des projets englobant actions sur le bâti et les systèmes. Par conséquent, à partir de la nature des actions d'efficacité énergétique réalisées ou prévues dans les avis de marché, les CPE ont été reclassés en trois catégories :

1. Une catégorie « CPE services » correspondant à des actions d'optimisation et d'exploitation des systèmes dites « à faible investissement » visant la gestion, la régulation et l'optimisation en exploitation des équipements énergétiques,
2. Une catégorie « CPE systèmes » correspondant à des actions d'optimisation et d'exploitation réunies avec des travaux portant uniquement sur les systèmes et
3. Une catégorie « CPE globaux » correspondant à des rénovations globales associant travaux sur le bâti, travaux sur les systèmes énergétiques et actions d'optimisation et d'exploitation.

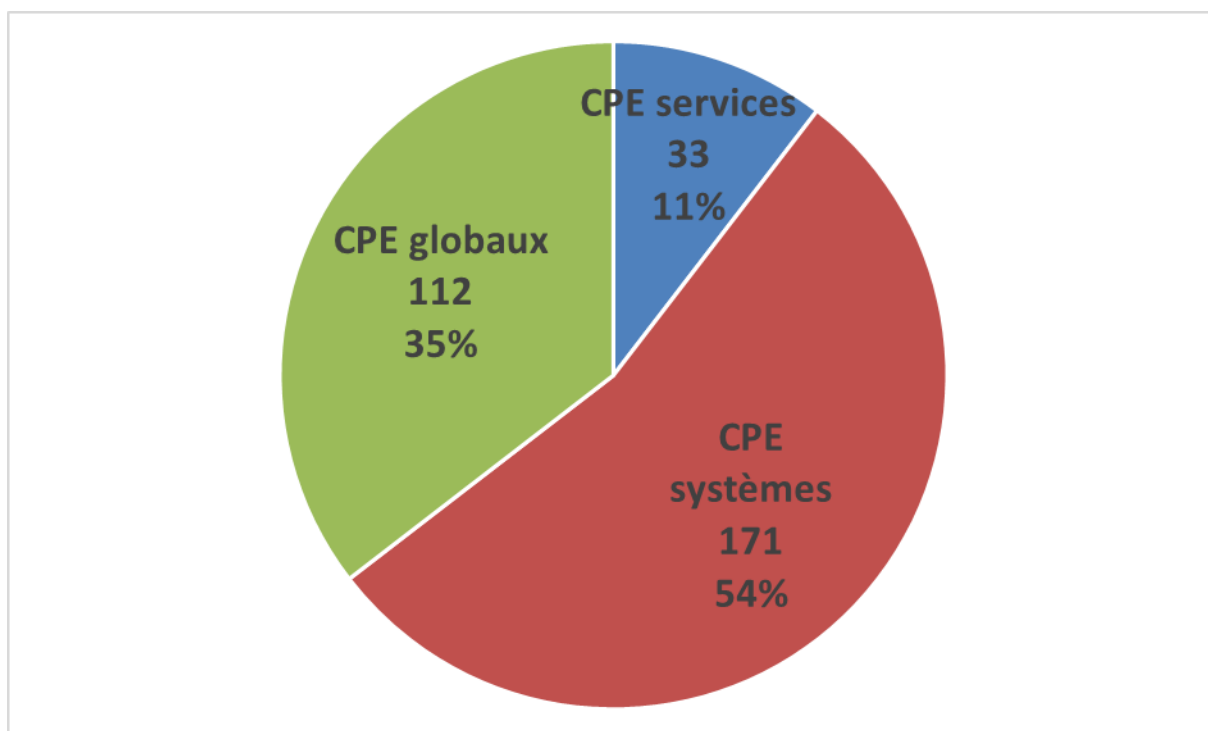


Figure 22 : Répartition du nombre de CPE selon la catégorie d'actions d'efficacité énergétique (Total : 316 CPE)

Dans 54 % des CPE recensés, **les actions portent uniquement sur les systèmes énergétiques, tandis que le couplage d'interventions sur le bâti et sur les systèmes représente environ 35 % des cas recensés**. Les CPE services (11%) sont probablement sous-estimés. En effet, ces contrats sont plus difficiles à identifier en raison de la frontière étroite qui les sépare des contrats d'exploitation avec intéressement<sup>17</sup>.

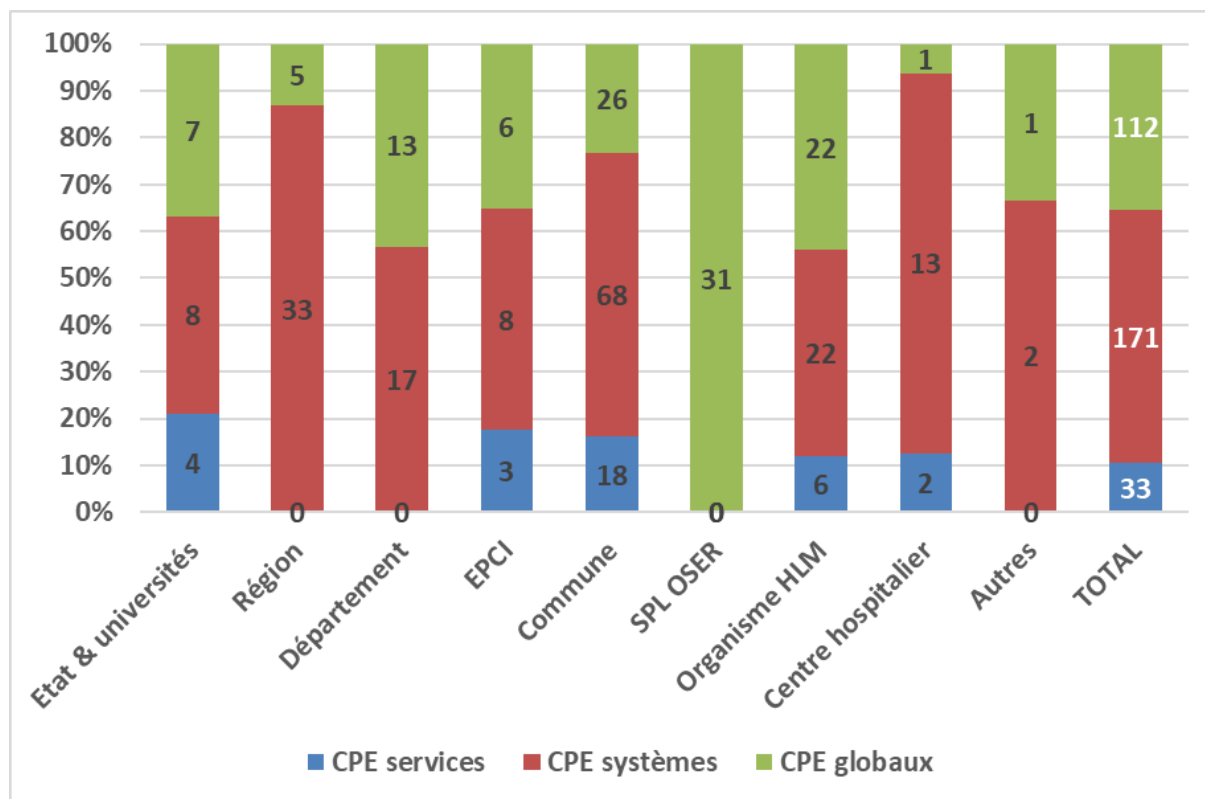


Figure 23 : Répartition du nombre de CPE en fonction de la catégorie d'actions d'efficacité énergétique et du type de maître d'ouvrage (Total : 316 CPE)

**Les actions d'efficacité énergétique sont étroitement liées au type de maître d'ouvrage qui lance le CPE.**

Les centres hospitaliers, les communes et les régions privilégient les actions sur les systèmes plutôt que sur le bâti (cf. Figure 23). Dans l'hospitalier, de nombreux projets concernent des pôles énergie. Comme la performance mais surtout la fiabilité de ces équipements sont centrales pour la qualité des soins, le CPE devient un véhicule idéal pour répondre à ce besoin et garantir la fiabilité des installations. Les communes se caractérisent par une diversité de leur patrimoine (bâtiments tertiaires et culturels, complexes sportifs, écoles). Mener des CPE sur le bâti de plusieurs bâtiments couvrant des usages différents est relativement complexe. Demander à un exploitant de moderniser et d'optimiser les installations techniques l'est

<sup>17</sup> La plupart des contrats de maintenance et d'exploitation (les classiques P1, P2 et P3) avec intéressement visent le plus souvent à maintenir la performance énergétique plutôt qu'à l'améliorer. Néanmoins, certains maîtres d'ouvrage établissent des contrats P1, P2, P3 avec plan de progrès qui conduisent à une amélioration de la performance énergétique sans pour autant être considérés comme des CPE.

moins et s'inscrit dans la continuité des contrats d'exploitation classiques. Le cas spécifique de la SPL OSER qui intervient en tant que mandataire du conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes et des communes actionnaires est un contre-exemple. En centrant ses interventions sur quelques bâtiments liés à un seul usage (par exemple un groupe scolaire communal, un lycée, un hôtel de ville), la SPL est à même de mener des CPE globaux qui répondent à son objectif de conduire des opérations de niveau BBC rénovation.

Les organismes HLM inscrivent la plupart de leurs investissements en efficacité énergétique dans le cadre d'un plan stratégique de patrimoine. Cette vision patrimoniale les amène à accorder une grande importance aux actions sur le bâti. Ceci se traduit par une proportion relativement importante de CPE globaux. En effet, une enveloppe performante est souvent synonyme de durabilité, de simplicité et donc d'un recours moins marqué à des systèmes complexes dont la performance dans le temps est plus souvent soumise à caution. Par ailleurs, pour les bailleurs sociaux, le CPE permet d'objectiver la qualité des travaux de rénovation dans la perspective d'une contribution des locataires à un financement partiel et indirect de l'opération de réhabilitation via la troisième ligne de quittance.

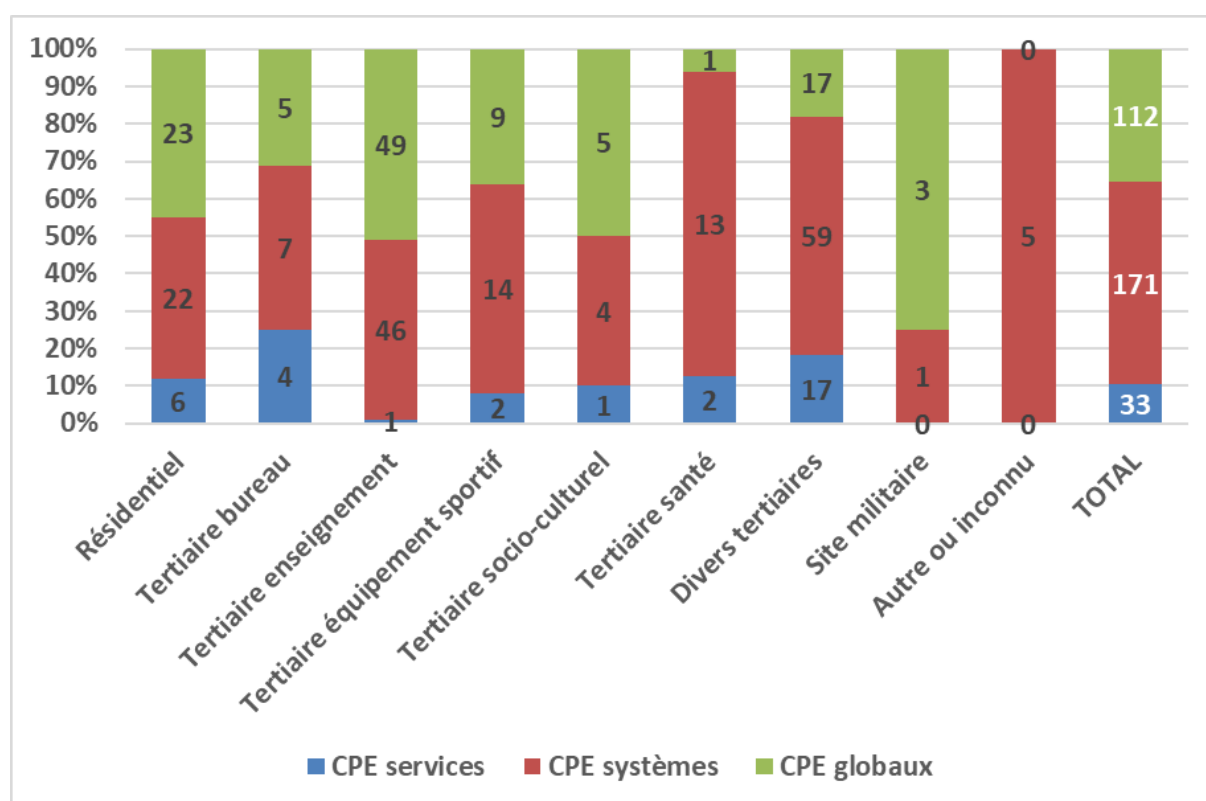


Figure 24 : Répartition du nombre de CPE en fonction de la catégorie d'actions d'efficacité énergétique et du secteur (Total : 316 CPE)

La répartition sectorielle des CPE (Figure 24) suit la répartition par maître d'ouvrage. L'importance des CPE dans l'enseignement résulte des actions des municipalités, des Départements et des Régions qui ont lancé 66% des CPE répertoriés dans la base de données (Figure 5). La forte proportion des CPE globaux est en grande partie liée aux actions de la SPL Oser dont la plupart des actions sont centrées sur des écoles, des groupes scolaires et des



lycées.. Le secteur « divers tertiaires » correspond aux CPE des collectivités territoriales (communes principalement) dont le patrimoine tertiaire est très diversifié (établissements d'enseignement, bureaux, équipements sportifs, bâtiments socio-culturels...). La prédominance des CPE systèmes traduit sans doute le poids des habitudes. Les services techniques de ces maîtres d'ouvrage passaient régulièrement des contrats d'exploitation avec intéressement. Le CPE est perçu comme un outil permettant de passer une étape supplémentaire permettant d'engager encore davantage les titulaires des contrats vers la performance énergétique.

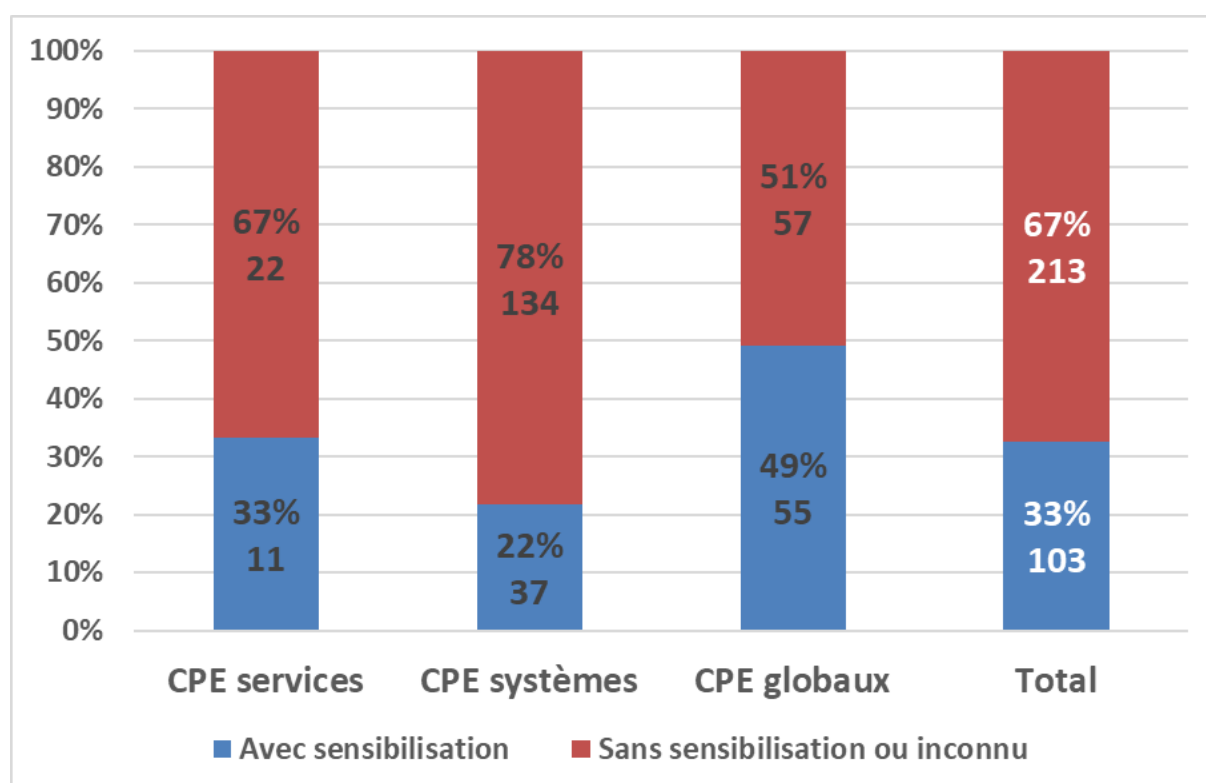


Figure 25 : Répartition du nombre de CPE en fonction de l'intégration d'actions de sensibilisation (Total : 316 CPE)

Parmi les CPE recensés, environ un tiers déclarent intégrer une action de sensibilisation des occupants. Pour les deux tiers restants, soit aucune action de sensibilisation n'est menée, soit l'information n'a pas été précisée. Les chiffres de la Figure 25 sont donc à interpréter avec précaution puisque les actions de sensibilisation sont probablement sous-estimées.

Les actions de sensibilisation concernent relativement peu les CPE systèmes. En effet, il est moins facile de mobiliser les occupants dans les cas où les actions entreprises concernent uniquement les équipements énergétiques (chaufferies par exemple).

Par ailleurs, on peut supposer que les maîtres d'ouvrage dont les investissements sont plus lourds dès lors qu'une intervention concerne le bâti, considèrent qu'un budget supplémentaire alloué à la sensibilisation réclame un effort marginal tout en offrant une perspective d'économies d'énergie substantielles.

## 5.2 LA RELATION ENTRE ACTIONS D'EFFICACITE ENERGETIQUE ET DUREE CONTRACTUELLE

Logiquement, les CPE de service ont des durées plutôt faibles (inférieures à 10 ans), puisque ces actions ont des temps de retour sur investissement plutôt courts (Figure 26). Les temps de retour sur investissement des rénovations globales avec des travaux sur le bâti étant plutôt longs, les durées d'engagement des CPE globaux sont aussi plus longues.

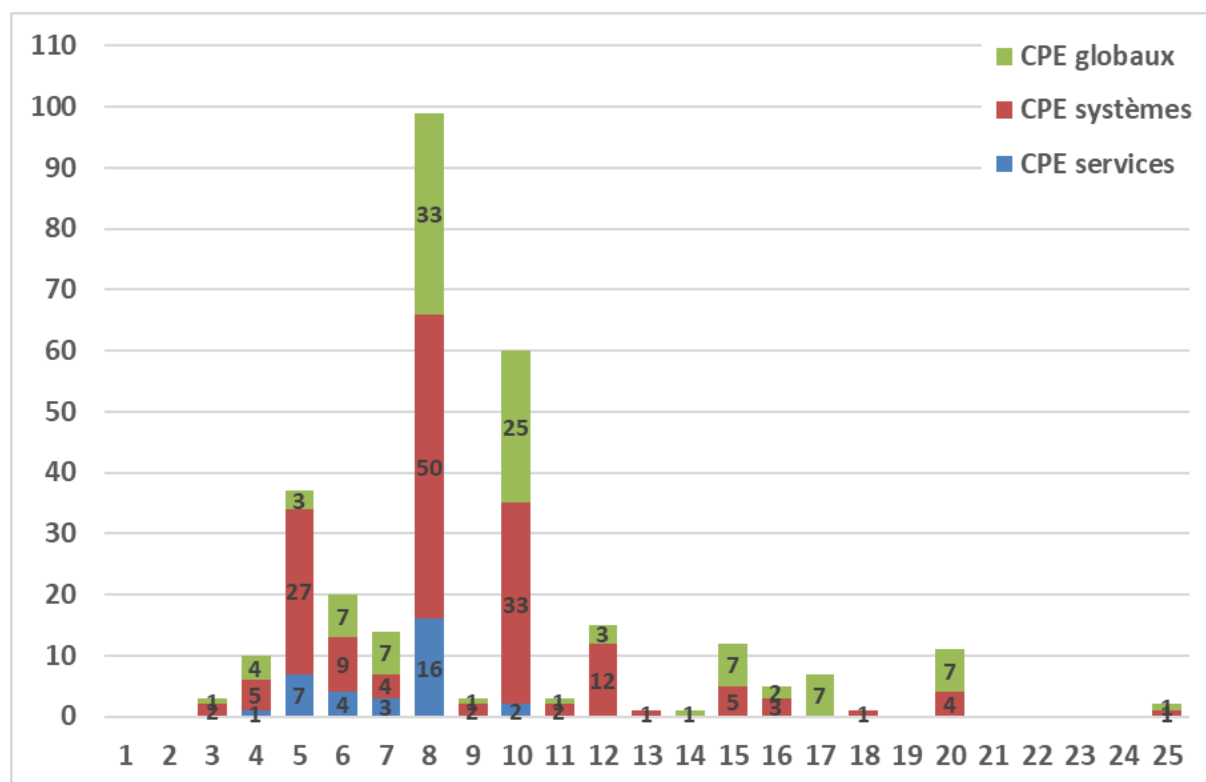


Figure 26 : Répartition du nombre de CPE par durée d'engagement selon la catégorie d'actions d'efficacité énergétique (Total : 304 CPE)

Ces observations renforcent l'idée que **la durée d'engagement d'un CPE est liée à la nature des investissements réalisés, et dans une moindre mesure au temps de retour sur investissement des actions qu'il intègre**. Pour autant, même dans les CPE dont la durée d'engagement est la plus longue, les investissements réalisés ne sont jamais financés entièrement par les économies d'énergie obtenues sur la durée. Il faut comprendre que ces CPE avec interventions sur le bâti s'inscrivent le plus souvent dans un plan pluriannuel d'investissements. C'est alors la volonté de lutter contre l'obsolescence de l'actif immobilier et de maintenir sa valeur locative ou/et patrimoniale qui domine. Dans ces CPE, la performance énergétique est embarquée dans des travaux déjà programmés. Les temps de retour sur investissement très longs de ces actions d'efficacité énergétique n'auraient pas de sens sur le plan économique si elles visaient juste à améliorer la performance énergétique du bâtiment. C'est grâce à ce raisonnement que ces CPE prennent tout leur sens et répondent à une triple logique : économique, patrimoniale et environnementale.

### 5.3 LES OBJECTIFS D'ECONOMIES D'ENERGIE SELON LA NATURE DES INVESTISSEMENTS

Les économies d'énergie affichées dans la Figure 27 correspondent aux objectifs définis contractuellement et non aux résultats constatés pendant les premières années d'exploitation. Par ailleurs, ces objectifs d'économies d'énergie peuvent d'un CPE à l'autre correspondre à des périmètres d'usage différents et s'exprimer selon des unités différentes (énergie primaire ou énergie finale). Ces informations n'étaient pas systématiquement disponibles. Lorsqu'elles l'étaient, l'objectif était le plus souvent exprimé en énergie finale<sup>18</sup>.

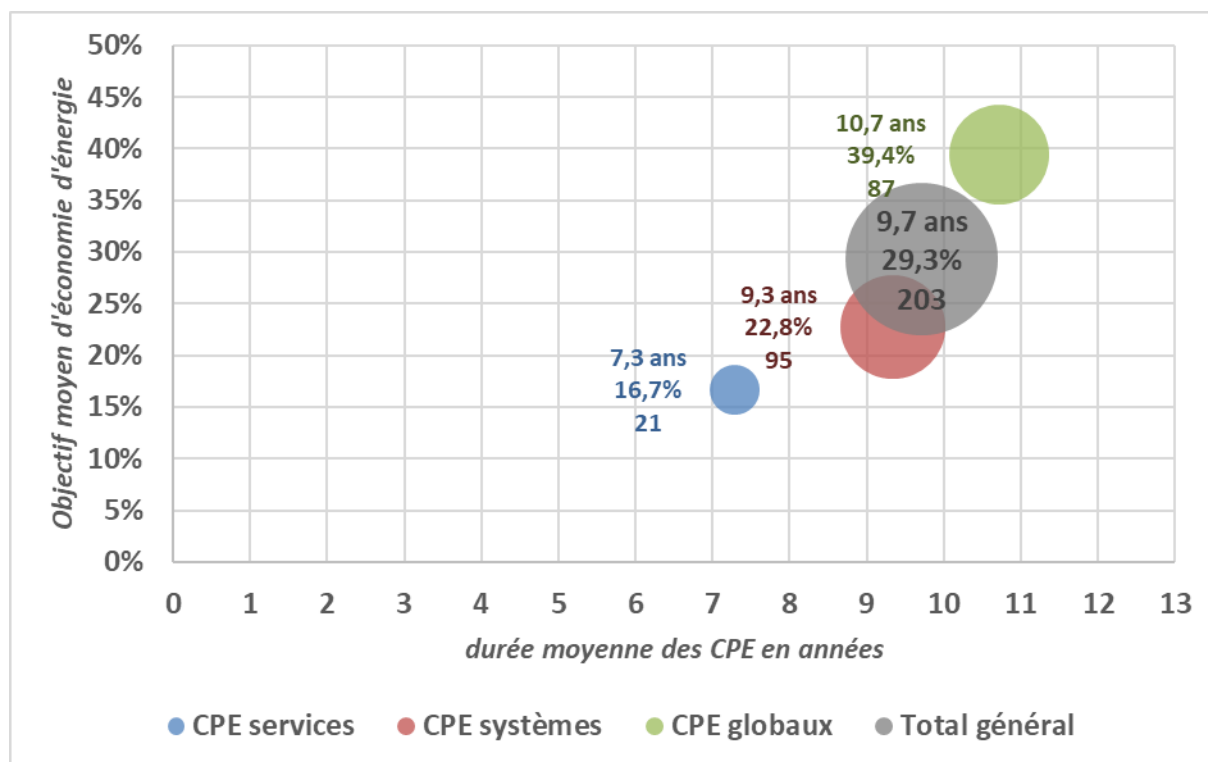


Figure 27 : Objectifs moyens d'économies d'énergie et durée moyenne d'engagement des CPE selon la catégorie d'actions d'efficacité énergétique (Total : 203 CPE - la taille des bulles est proportionnelle au nombre de CPE)

En moyenne, sur un échantillon de 203 CPE publics, les objectifs contractuels d'économies d'énergie sont de 29,3 % sur une durée d'engagement de 9,7 ans (Figure 27).

Ces économies sont étroitement liées à la nature des travaux engagés. Elles sont de 39,4 % sur une durée de 9,7 ans, de 22,8 % sur une durée de 9,3 ans et de 16,7 % sur 7,3 ans respectivement pour les CPE globaux, les CPE systèmes et les CPE services. Dans ce dernier cas, comme on dénombre 21 CPE, toute interprétation doit être conduite avec précaution. Malgré tout, les économies d'énergie contractualisées et annoncées sont cohérentes avec la

<sup>18</sup> Pour 73 % des CPE de l'échantillon, l'unité de l'objectif d'économies d'énergie n'est pas connue. Dans 17 % des cas, il est exprimé en énergie finale et pour 10 % des CPE, il est exprimé en énergie primaire.

nature des interventions. La distribution de ces économies d'énergie tend d'ailleurs à renforcer cette conclusion (Figure 28).

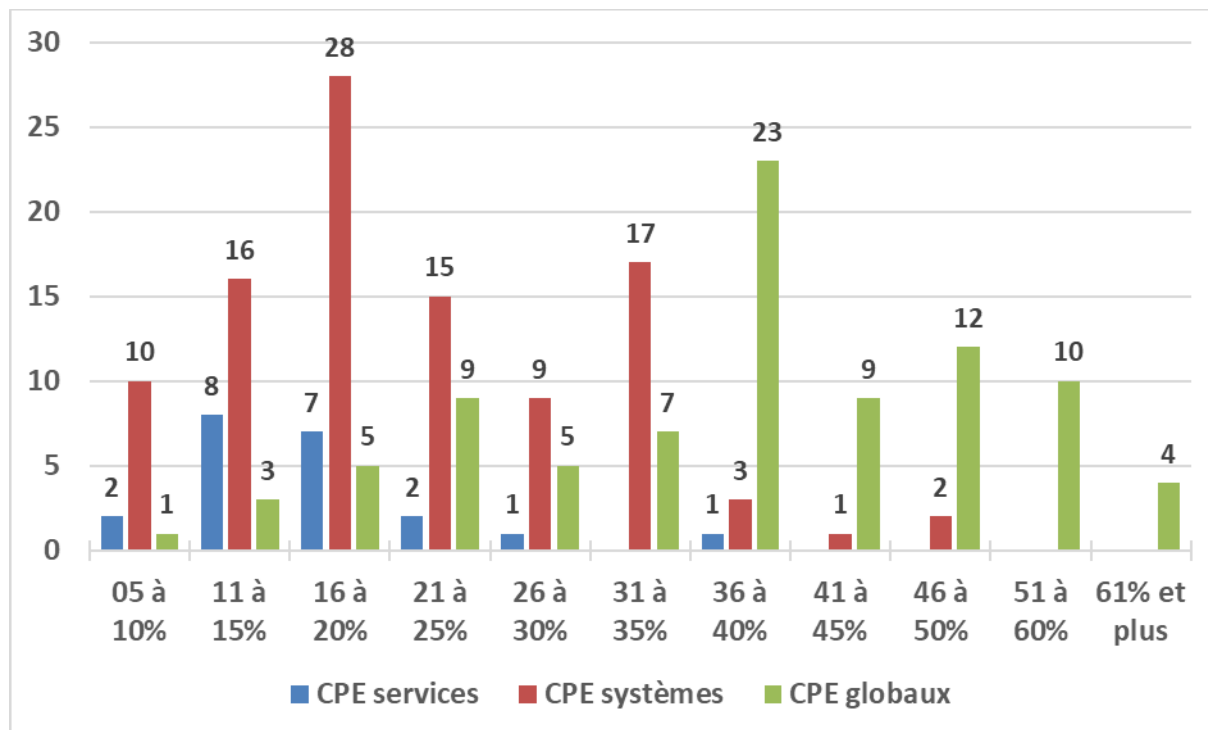


Figure 28 : Répartition des CPE par objectifs d'économies d'énergie selon la catégorie d'actions d'efficacité énergétique (Total : 220 CPE)

Les objectifs d'économies d'énergie des différents CPE présentent une dispersion importante autour des valeurs moyennes. Cela s'explique par la grande diversité des CPE référencés et l'importance de paramètres tels que le niveau de consommation de référence ou le volume d'investissement engagé dans la détermination des cibles d'économies d'énergie.

L'objectif de réduction des consommations énergétiques semble plus corrélé à la nature des travaux qu'à la durée d'engagement. La durée de marché du CPE n'est d'ailleurs pas toujours adossée au temps de retour brut sur investissement, particulièrement pour les CPE globaux. Ceci confirme les tendances qualitatives observées auprès de maîtres d'ouvrage sur les raisons d'être de ce contrat. Le CPE est moins utilisé comme un outil de financement de la rénovation énergétique que comme une garantie contractuelle d'une performance énergétique d'un bâtiment en exploitation.

## 5.4 LES MONTANTS DES INVESTISSEMENTS DANS LES ACTIONS D'EFFICACITE ENERGETIQUE

Les montants investis sont présentés en euros hors taxe, par mètre carré. Ils ne sont pas présentés par CPE en raison de la forte hétérogénéité du périmètre des CPE (d'un à plusieurs dizaines de bâtiments et de taille variable). Le ratio par unité de surface des bâtiments du CPE permet ainsi de « neutraliser » ce facteur dimensionnant.

La Figure 29 représente sous forme d'un nuage de points les CPE caractérisés en abscisse par leur pourcentage contractuel d'économies d'énergie et en ordonnée par leur montant d'investissement en € HT /m<sup>2</sup>. La taille des bulles est proportionnelle à la surface des bâtiments concernés. Cet indicateur permet de donner plus de poids aux valeurs des plus grosses bulles et de considérer les plus petites bulles comme des situations moins représentatives ou potentiellement singulières.

L'échantillon restreint à 89 CPE n'est pas représentatif. Il s'agit des seuls CPE de l'Observatoire pour lesquels les données relatives aux surfaces, aux montants d'investissement et aux objectifs d'économies d'énergie sont connues et consolidées.

Les tendances sont néanmoins jugées crédibles et méritent d'être présentées.

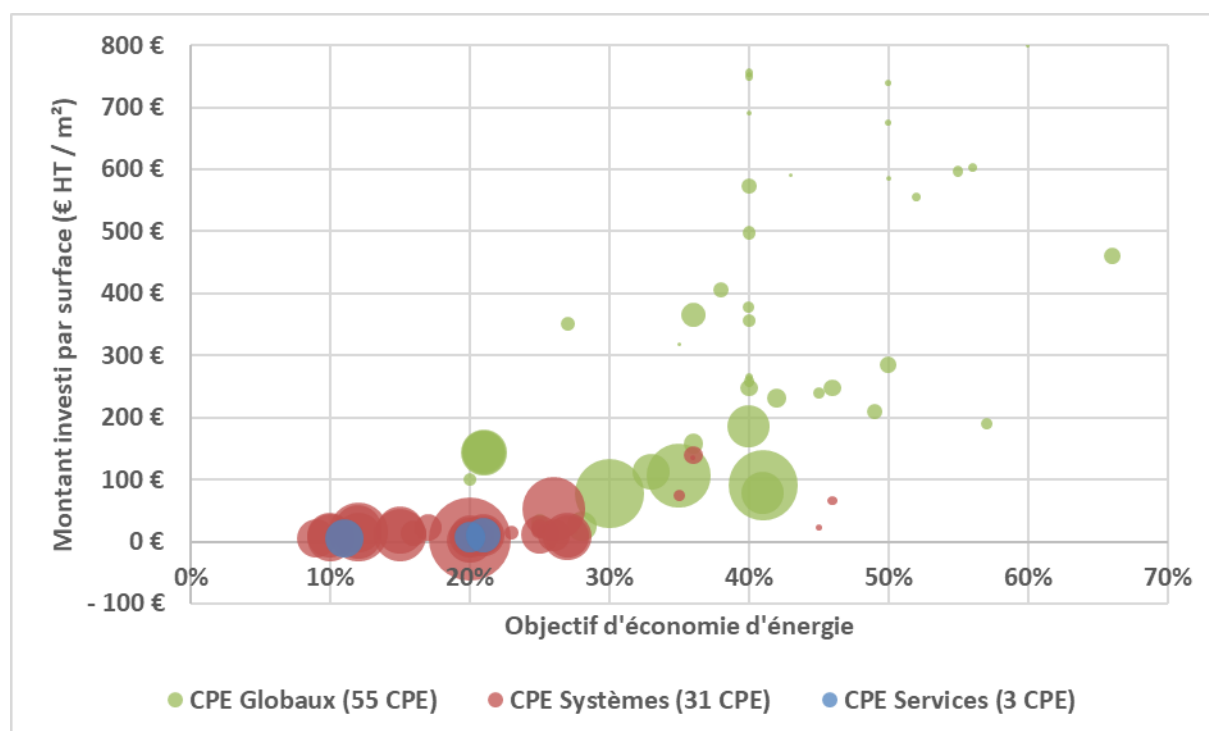


Figure 29 : Montants investis par unité de surface selon l'objectif d'économie d'énergie (Total : 89 CPE). La taille des bulles est proportionnelle à la surface totale des bâtiments des CPE

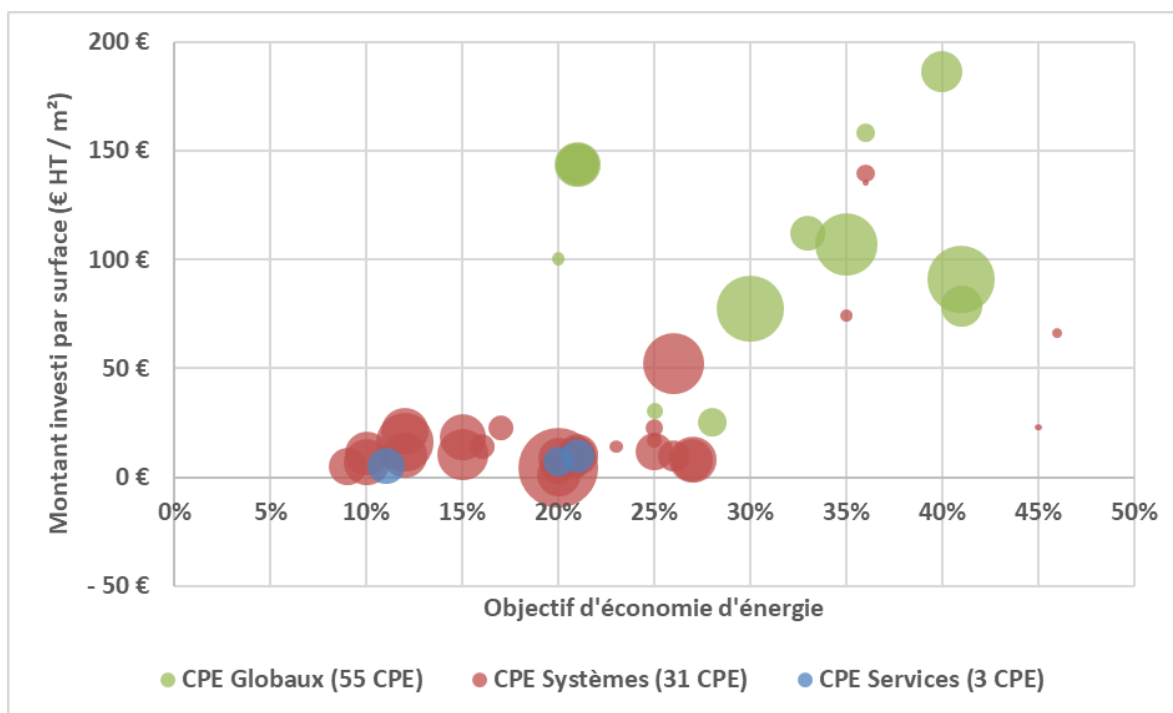


Figure 30 : Montants investis par unité de surface selon l'objectif d'économie d'énergie (Total : 89 CPE). La taille des bulles est proportionnelle à la surface totale des bâtiments des CPE. Zoom sur les montants de 0 à 200 € HT / m<sup>2</sup>.

Pour des économies d'énergie de 0 à 30 %, les niveaux d'investissement sont faibles, les CPE concernés comportent essentiellement des travaux sur les systèmes. Au-delà de 30 % d'économies d'énergie, les investissements sont élevés et correspondent principalement à des rénovations globales. On observe un nombre non négligeable de CPE globaux qui présentent des montants d'investissement supérieurs à 200 € HT par mètre carré, mais ces CPE sont plutôt de petite taille.

Il faut cependant relativiser ces niveaux d'investissement dans la mesure où **lorsque des travaux sur le bâti sont menés dans ces CPE, ils ne portent pas uniquement sur la performance énergétique : l'amélioration de la qualité du bâti et des ambiances intérieures (la qualité d'usage) ainsi que la mise aux normes sont recherchées par les maîtres d'ouvrage.** Des travaux spécifiques et conséquents peuvent parfois être intégrés au CPE, par exemple un désamiantage ou un réaménagement intérieur. Ces investissements contribuent donc, au maintien voire à l'augmentation de la valeur patrimoniale des bâtiments. Par ailleurs, les travaux réalisés peuvent engendrer des externalités positives telles que des retombées sur l'économie locale (recours à des professionnels locaux lorsque le maître d'ouvrage le prescrit et que le CPE le prévoit), voire nationale (amélioration de la balance commerciale en cas de changement d'énergie de chauffage du fioul ou du gaz vers la biomasse). Ces externalités n'ont pas été évaluées. **Les gains liés aux CPE dépassent ainsi les seuls aspects énergétiques.**

Enfin, au regard des dernières obligations réglementaires liées à la loi ELAN relatives à la rénovation du parc tertiaire (dispositif éco-énergie tertiaire), ce graphique peut donner des informations quant aux efforts d'investissement à accomplir par les maîtres d'ouvrage pour atteindre les seuils respectifs de 40 % (2030), 50 % (2040) et 60 % (2050).

## 6 Les CPE dans le secteur privé

### 6.1 TOUR D'HORIZON DE L'ÉCHANTILLON

Les informations concernant les CPE ont été croisées avec différentes caractéristiques des bâtiments, afin de définir si un profil type de bâtiment sous CPE pouvait émerger. L'ensemble des graphes qui suivent détaille la répartition de l'échantillon en nombre d'actifs.

#### 6.1.1 Des données transmises principalement sur les actifs de bureaux franciliens

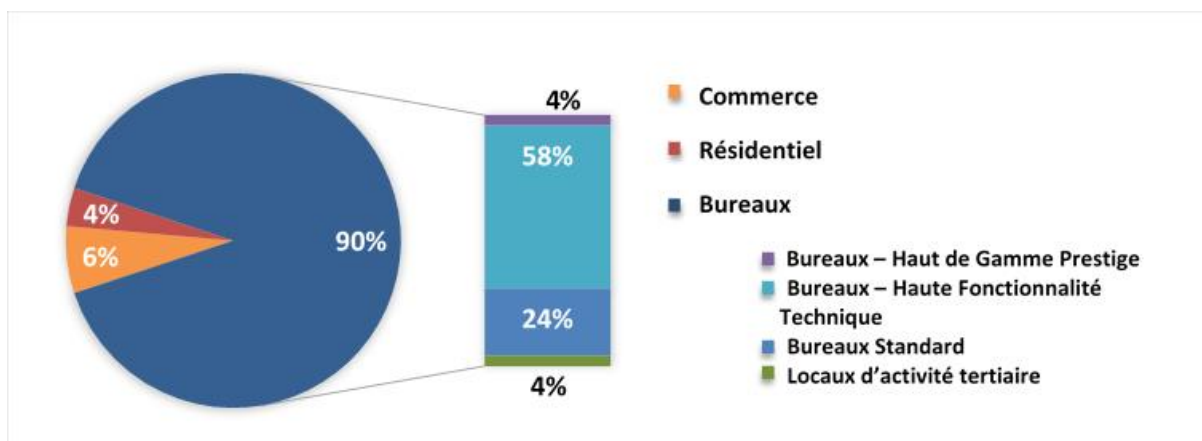


Figure 31 : Répartition des bâtiments par type d'actifs, OID 2021

L'échantillon est principalement composé de bâtiments de bureaux. Quelques données concernant des CPE relatifs à des actifs résidentiels, et des commerces ont également été collectées.

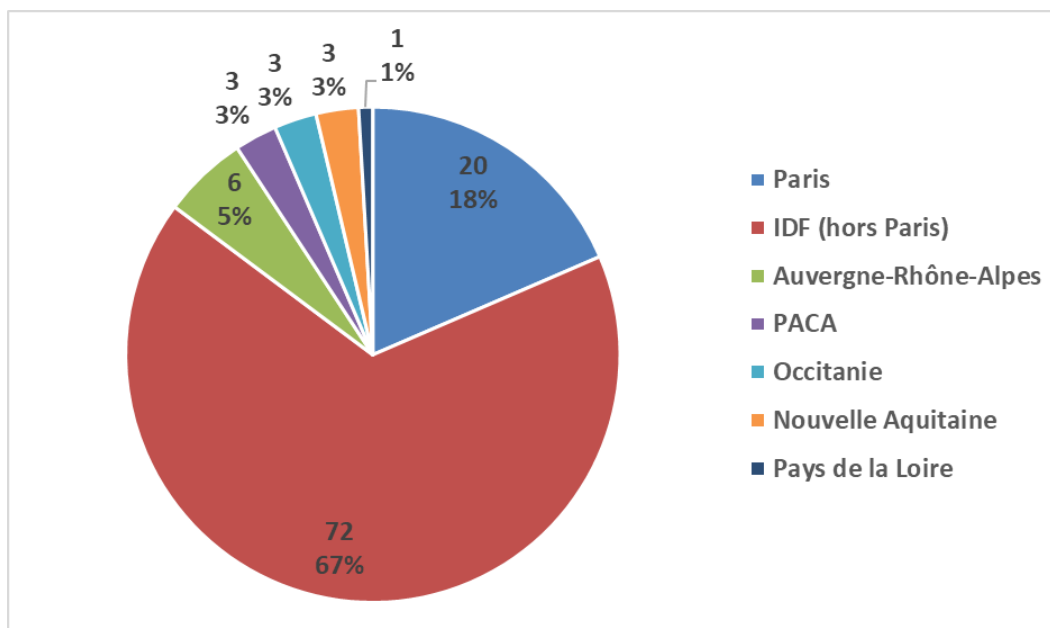


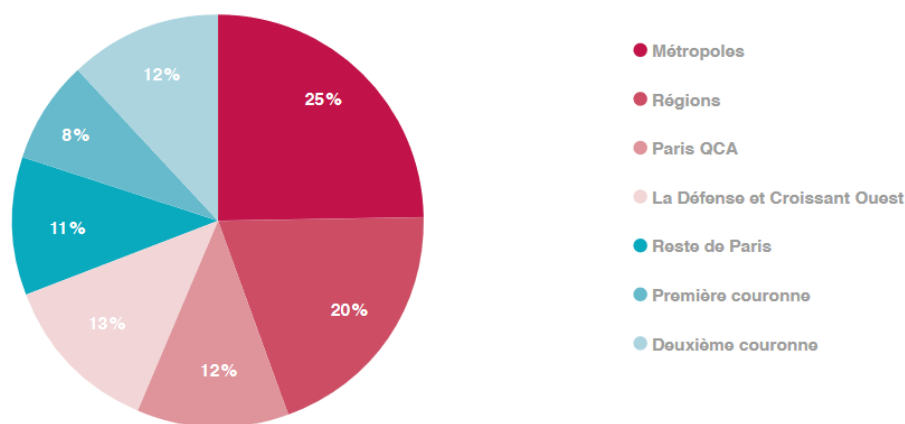
Figure 32 : Répartition des bâtiments sous CPE par région, OID 2021



Les bâtiments sont situés à 85% en région Ile-de-France.

La concentration francilienne de l'échantillon s'inscrit dans une tendance de marché : les acteurs de l'immobilier professionnellement géré surpondèrent Paris et la région Ile-de-France dans leurs portefeuilles. De plus, le mode collecte des données par l'OID favorise les contributions de grands acteurs, disposant des ressources humaines nécessaires pour mener à bien l'exercice, et dont le patrimoine est encore plus concentré autour de Paris.

Ainsi, l'échantillon de bureaux sur lequel les données du Baromètre énergétique et environnemental 2021 ont été collectées se répartit de la manière suivante :



© OID 2020

Figure 33 : Répartition des bâtiments de bureaux par localisation, BPE OID 2021

Concernant les CPE portant sur des actifs en régions, ils se concentrent parmi différentes métropoles telles que Marseille, Lyon ou Nantes par exemple. La nature de l'échantillon, collecté via une contribution volontaire de grands maîtres d'ouvrage, conduit donc à une distribution géographique très différente de celle des CPE du secteur public qui se répartissent de façon beaucoup plus diffuse sur le territoire.

### 6.1.2 La moitié des bâtiments présentent une surface supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>

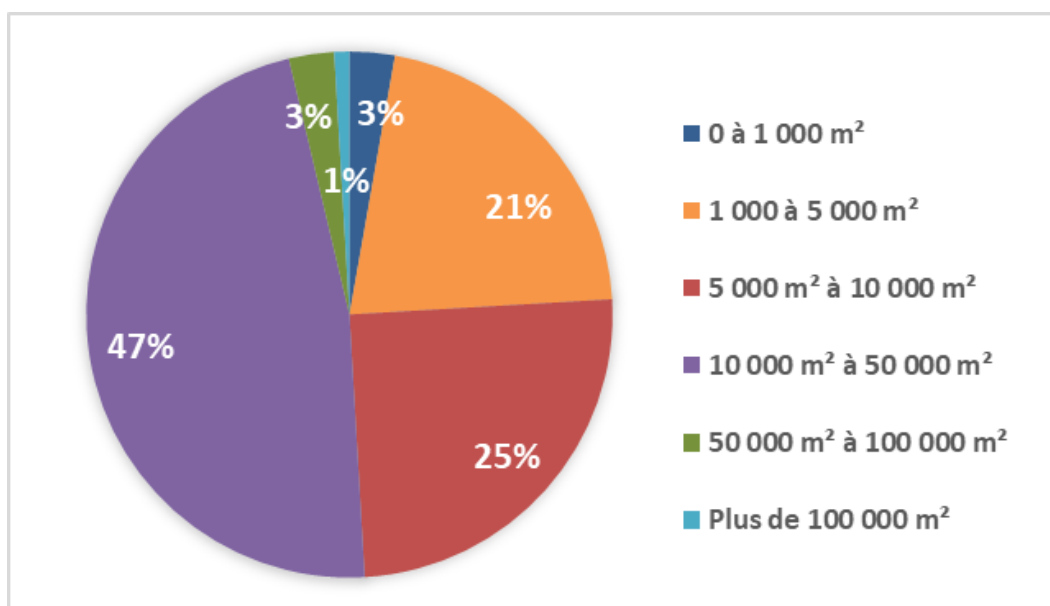


Figure 34 : Répartition des bâtiments sous CPE par surface, OID 2021

Les bâtiments sur lesquelles les données relatives à des CPE ont été renseignées cette année sont majoritairement des bâtiments présentant des surfaces très importantes. Ainsi la surface moyenne des bâtiments s'élève à 15 800 m<sup>2</sup>. Quelques actifs présentant une surface supérieure à 80 000 m<sup>2</sup> tirent cette moyenne artificiellement vers le haut. La médiane de l'échantillon ressort quant à elle à 10 100 m<sup>2</sup>.

A l'autre bout du spectre, 1 seul bâtiment présente une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup>. Globalement, les CPE observés ont été mis en place sur des bâtiments d'une surface supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.

Paradoxalement, alors que les procédures concernant les CPE sont beaucoup plus souples dans le secteur privé que dans le secteur public, les acteurs perçoivent une complexité à mettre en place ces contrats. Selon les contributeurs, le fait de ne pas disposer de procédure établie, ou de modèle de contractualisation-type peut constituer un frein à la mise en œuvre d'un CPE. Des travaux ont d'ailleurs été menés en ce sens par la FEDENE et la SNEC afin de proposer aux acteurs du secteur privé un modèle de contrat<sup>19</sup>. Mais tous n'ont pas connaissance de ce modèle et continuent à expérimenter différents types de contrats.

La grande taille des bâtiments sous CPE recensés résulte de la juxtaposition de trois facteurs :

- la mise en œuvre du CPE s'inscrit dans une démarche plus globale de meilleur suivi des consommations énergétiques : les maîtres d'ouvrage investissent dans ce cas dans des Energy Management Systems (EMS), logiciel de suivi des consommations, permettant notamment une meilleure réactivité en cas d'écart anormal de consommation. Il paraît alors logique d'équiper en premier lieu les actifs de grande surface.

<sup>19</sup> [Modèle de Contrat de performance énergétique, tertiaire privé et résidentiel collectif](#)

- les CPE sont prioritairement mis en place sur ces bâtiments, car ils permettent de sécuriser rapidement une baisse significative en volume des consommations énergétiques. Financièrement, il paraît intéressant de commencer par de grandes surfaces.
- un biais plus large concernant les surfaces est possible compte tenu du profil des contributeurs, de grandes entreprises de l'immobilier professionnellement géré en France. Ces grands investisseurs privilégient les hauts volumes de transactions financières, et détiennent en moyenne de grands immeubles, en particulier en bureaux.

### 6.1.3 Les bâtiments récents peuvent également souscrire des CPE

Les années de construction ont été collectées pour 106 des 108 CPE recensés. Sur les 106 bâtiments correspondants, il est à noter qu'à l'exception de la période antérieure à 1970, les CPE se répartissent de manière homogène dans le temps.

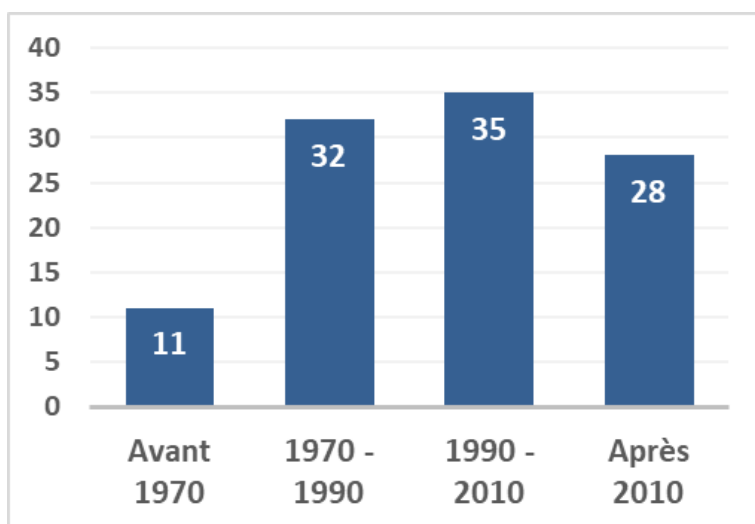


Figure 35 : Répartition des bâtiments sous CPE par année de construction

Même les immeubles construits après 2010 peuvent faire l'objet d'un CPE. Pour certains acteurs, le CPE est identifié comme un outil pertinent pour **amener l'actif à son plein potentiel de sobriété énergétique.**

## 6.2 QUELS SONT LES LIENS ENTRE CPE ET CERTIFICATIONS ?

Les figures suivantes croisent les années de construction des immeubles sous CPE à celles relatives à la certification. L'objectif est d'examiner la complémentarité entre CPE et certification.

### 6.2.1 Certifications et années de construction

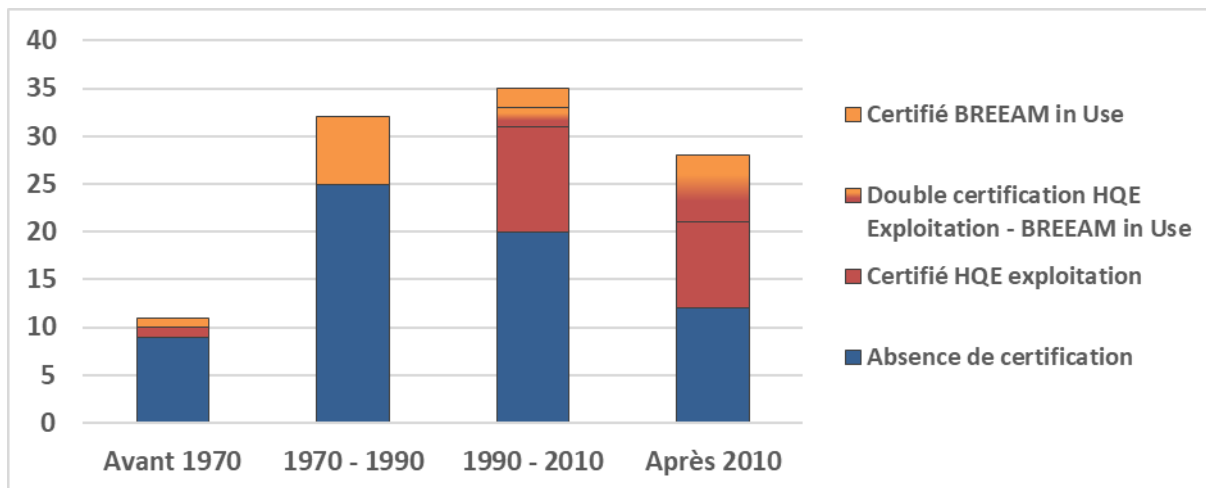


Figure 36 : Répartition des bâtiments selon l'année de construction et les certifications en exploitation (taille de l'échantillon : 108 bâtiments)

De façon logique, la proportion de bâtiments certifiés augmente pour les actifs construits récemment.

Dans l'échantillon, 40 actifs sous CPE présentent au moins une certification en exploitation dont 9 ont au minimum une double certification.

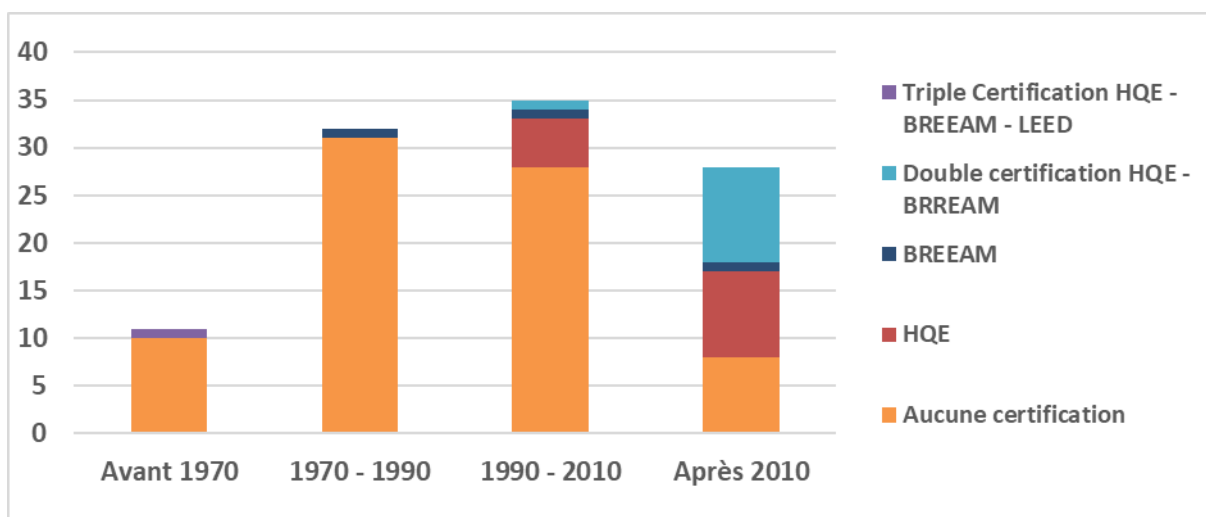


Figure 37 : Répartition selon l'année de construction et les certifications en construction / rénovation

En ce qui concerne les certifications en construction / rénovation, 29 actifs sous CPE présentent au moins une certification, parmi lesquels 12 actifs ont au moins une double certification.

Les maîtres d'ouvrage établissent des CPE sur des bâtiments parfois récents et certifiés une voire plusieurs fois. Cette pratique peut au premier abord sembler paradoxale : la certification est un gage de qualité de l'immeuble et pourrait suffire. Toutefois, les pratiques des acteurs reflètent une tout autre réalité : les certifications en rénovation/construction indiquent que l'immeuble possède des qualités techniques suffisantes pour lui permettre d'atteindre une consommation énergétique maîtrisée. Mais à l'usage, nombre de bâtiments certifiés se révèlent décevants en termes de consommations énergétiques.

Comme ces certifications sont multicritères, les maîtres d'ouvrage hiérarchisent les cibles choisies. Si certains priorisent l'enjeu énergétique, d'autres se concentrent sur d'autres paramètres tels que le confort des occupants, ou la prévention de la pollution.

Les niveaux de consommations énergétiques visés sont établis à l'aide de simulations thermiques dynamiques. La certification n'apporte aucune garantie. Elle fournit seulement au maître d'ouvrage une information sur le niveau de consommation du bâtiment dans des conditions d'utilisation optimales. Or, les comportements des utilisateurs du bâtiment peuvent faire dériver nettement les consommations énergétiques par rapport aux objectifs.

Dans ce contexte, la mise en place des CPE garantit au maître d'ouvrage que l'immeuble atteindra rapidement son plein potentiel technique.

### **6.3 QUELS SONT LES PROFILS DES CPE EN PLACE ?**

#### **6.3.1 Des durées de contrats très courtes assurant la flexibilité**

Près de 80% des CPE déclarés comme tels par les contributeurs présentent une durée de contrat d'une année. Le mode opératoire est très spécifique. Les maîtres d'ouvrage formalisent chaque année un contrat annuel avec leurs mainteneurs, afin de déterminer les objectifs à atteindre en termes de diminution de consommation énergétique et les conditions de rémunération associées.

Ces durées courtes des contrats divergent des pratiques observées dans le secteur public. Cette situation reflète la façon dont certains acteurs du secteur privé interprètent le contrat et l'adaptent à leurs contraintes de gestion. Les maîtres d'ouvrage utilisent un contrat contraignant pour leurs prestataires tout en conservant une grande flexibilité de gestion.

Toutefois, dans 20% des cas, les durées s'échelonnent entre 3 et 10 ans, et sont plus conformes à l'esprit de ce contrat et aux pratiques observées dans le secteur public.

### 6.3.2 Les maîtres d'ouvrage privilégient les CPE services

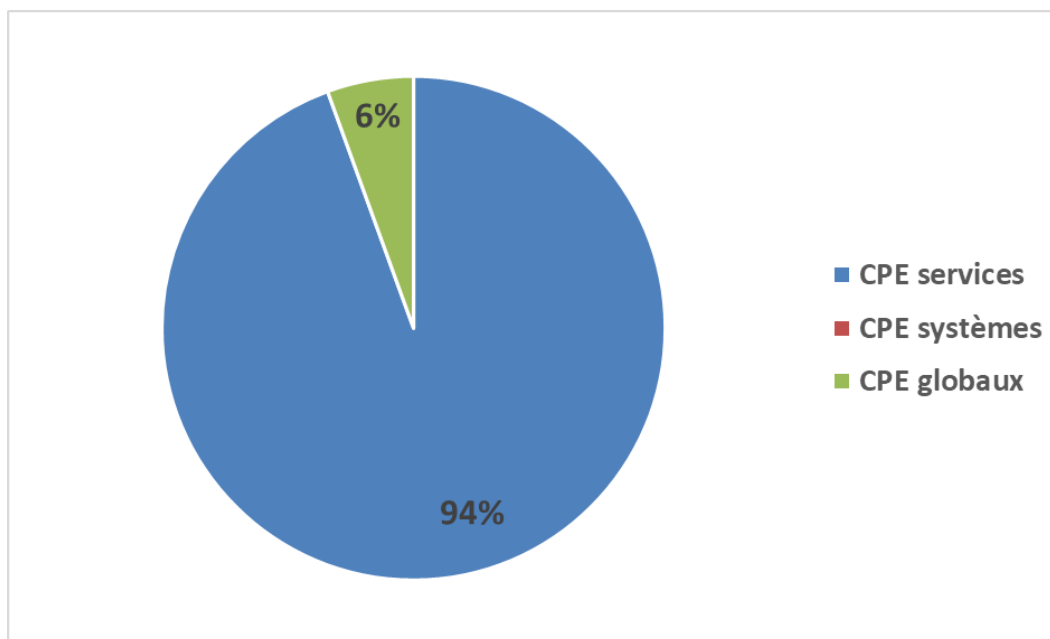


Figure 38 : Répartition par type de CPE

La quasi-totalité des maîtres d'ouvrage privés de l'échantillon dissocient souvent le CPE des travaux, et l'associent plutôt à l'optimisation des systèmes couplée à la sensibilisation des occupants.

En raison de l'effet rebond, ces maîtres d'ouvrage considèrent que le suivi des consommations énergétiques est plus facile à suivre hors travaux. Par exemple, un équipement de chauffage plus efficace incite parfois les occupants à prévoir des paramètres de mise en route plus larges. Ce type de comportement annule la baisse attendue des consommations.

Pour ne pas subir cet effet rebond, les maîtres d'ouvrage du privé préfèrent dans leur majorité se concentrer sur des paramètres hors travaux qui offrent un suivi plus lisible. Les maîtres d'ouvrage privés qui associent à chaque campagne de travaux des CPE afin de s'assurer que l'optimisation visée soit bien obtenue, restent encore minoritaires.

## 6.4 PERSPECTIVES DANS LE SECTEUR PRIVE

Le secteur privé s'approprie peu à peu le CPE en l'adaptant à ses contraintes particulières : l'impérieuse nécessité d'une gestion flexible des contrats, la prise en compte du rôle de ses locataires dans les objectifs de consommation énergétique, un horizon temporel plus court.

Toutefois, en ce qui concerne les bâtiments tertiaires, l'entrée en vigueur du Dispositif Eco-Energie Tertiaire (DEET) pourrait renforcer le développement des CPE dans le secteur privé tout en modifiant les pratiques du secteur. Alors que les premières remontées de consommation énergétiques devront être faites en septembre 2022, sur la plateforme prévue

à cet effet<sup>20</sup>, on peut supposer que cet exercice de saisie des données énergétiques va sensibiliser les locataires et utilisateurs des bâtiments à un suivi plus systématique et vigilant de ces consommations, d'autant que ces derniers seront responsables de la baisse des consommations au même titre que leurs propriétaires.

A cet égard, les chiffres présentés dans [l'édition 2020 du Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments de l'OID](#) sont encourageants : les bâtiments de bureaux identifiés sous CPE présentaient une consommation énergétique de 158kWh/m<sup>2</sup>.an en énergie finale, alors que l'indicateur moyen ressortait à 168 kWh/m<sup>2</sup>.an. A l'heure où les acteurs vont chercher des pistes de réduction de consommation énergétique à tous les étages, le CPE devrait donc faire partie des leviers d'actions mis en œuvre !

---

<sup>20</sup> [Plateforme OPERAT](#) développée par l'ADEME

## 7 Conclusion

Cette nouvelle édition des Chiffres Clés a confirmé les tendances observées les années passées :

- Une croissance régulière du marché à la suite de la mise en place de nouveaux dispositifs juridiques (autorisation dans les marchés publics de contrats globaux sous forme de Conception Réalisation Exploitation et Maintenance puis de Marchés Publics Globaux de Performance) suivi d'une stagnation du nombre de contrats attribués chaque année ;
- Le rôle clé des acteurs publics régionaux pour insuffler une démarche et créer un écosystème favorable au développement du marché des CPE et à la montée en compétences d'acteurs locaux : les succès de la Région Auvergne-Rhône-Alpes qui totalise environ 30% des CPE publics signés en France, illustrent ce phénomène et témoignent du rôle clé des politiques volontaristes dans la création d'une dynamique de réseaux ;
- Le poids prépondérant des Communes, des Régions et des Départements (deux CPE attribués sur trois) : ceci se traduit dans les faits par un nombre conséquents de CPE liés à l'enseignement et aux bâtiments de bureaux ;
- L'appropriation des procédures dérogatoires (dialogue compétitif) réservées à des projets complexes par les maîtres d'ouvrages : ces procédures s'avèrent adaptées aux incertitudes techniques liées aux CPE en phase de montage des projets. Les phases de négociation contribuent à faire émerger les offres les plus performantes en matière d'économies d'énergie ;
- Des durées contractuelles de 8 et 10 ans dans un cas sur deux : des durées plus longues sont davantage compatibles avec des projets où les travaux sur l'enveloppe ont été conséquents. L'allongement de la durée du contrat augmente l'activité réservée à l'exploitant, renforce l'attractivité du CPE pour ces exploitants et améliore la cohésion des groupements ;
- Des actions d'efficacité énergétique liées aux systèmes énergétiques qui sont dominantes : par rapport aux CPE globaux qui associent travaux sur le bâti et les systèmes énergétiques, ces CPE affichent néanmoins en moyenne des objectifs de performance énergétique moins élevés.

Par ailleurs, pour la première fois, les CPE du secteur privé ont fait l'objet d'une analyse spécifique. Ces contrats d'une durée parfois très courtes répondent a priori à des logiques stratégiques et immobilières différentes. Des bâtiments parfois récents et certifiés font ainsi l'objet de CPE afin d'éviter de subir les comportements déviants des usagers (effet rebond) et une exploitation insuffisamment performante. Le CPE garantit au maître d'ouvrage que l'immeuble atteindra les performances annoncées au moment de sa conception.

Le contexte semble par ailleurs favorable à la croissance du marché à court et moyen terme :

- Un amendement au projet de loi de finance a introduit la possibilité pour la maîtrise d'ouvrage publique de recourir à des contrats de performance énergétique (CPE) à



paiement différé lorsqu'ils sont conclus sous la forme d'un marché global de performance. Si cette disposition devait être confirmée par les votes du Sénat et de l'Assemblée Nationale, l'investissement porté alors par le partenaire privé serait alors en partie couvert par les futures économies d'énergie liées au contrat. Ce dispositif qui sera expérimenté cinq ans devrait renforcer l'attractivité des CPE.

- Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (appelé aussi « décret tertiaire » lié à la loi ELAN relative à la rénovation du parc tertiaire), « *prévoit l'obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010.* » Cette mesure qui concerne les locaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> devrait amener les propriétaires et les locataires (les responsabilités des deux parties sont définies lors de la rédaction du bail) à mettre en œuvre des actions d'efficacité énergétique pour réduire les consommations énergétiques de leurs sites. Le respect des objectifs étant soumis à vérification, le CPE apparaît comme un outil idéal pour déclarer que les objectifs annoncés ont été bien atteints et pour éviter ainsi les sanctions administratives prévues en cas de non atteinte des résultats.

Obtenir des informations liées à l'atteinte de cette performance énergétique en exploitation est un des enjeux majeurs pour l'Observatoire au cours des prochains mois. Ceci doit permettre d'avoir une vision plus précise de l'efficacité des contrats et de la pérennité des résultats.

L'atteinte de ce dernier objectif est tributaire de la coopération de la maîtrise d'ouvrage qui doit alimenter et fiabiliser la base de données. Pour recueillir plus simplement les données caractéristiques des CPE, une plateforme accessible en ligne a été créée ([Observatoire CPE](#)). Les maîtres d'ouvrage qui ont lancé des projets peuvent ainsi facilement compléter les données liées à leur CPE.

Mais le site internet vise surtout à améliorer la visibilité des travaux déjà menés et à faciliter l'adoption et la diffusion de cet outil contractuel en apportant un support méthodologique aux acteurs économiques et notamment à la maîtrise d'ouvrage. Cette aide apportée aux acteurs qui se lancent dans des travaux d'efficacité énergétique constitue une pierre supplémentaire de la Stratégie Nationale Bas Carbone qui cible une décarbonation complète d'ici 2050.

## Table des illustrations

Figure 1 : Evolution du nombre d'avis de CPE publics lancés et attribués depuis 2005, sur la base du recensement au BOAMP (Total : 313 avis de lancement de marché et 235 avis d'attribution de marché).....	11
Figure 2 : Evolution du nombre de CPE publics signés depuis 2007 (Total : 329 CPE) .....	12
Figure 3 : Evolution du nombre d'avis de marché public selon leur année de publication, en distinguant ceux attribués et ceux sans avis d'attribution (Total : 311 avis, sur la base du recensement au BOAMP) .....	13
Figure 4 : Répartition régionale du nombre de CPE (Total : 329 CPE) .....	14
Figure 5 : Répartition du nombre de CPE attribués par type de bénéficiaire (Total : 329 CPE) .....	16
Figure 6 : Répartition du montant total des marchés attribués de CPE par type de maître d'ouvrage (Total : 296 CPE pour un montant total d'environ 2,923 milliards d'euros) .....	17
Figure 7 : Répartition du nombre de CPE attribués par secteur (Total : 329 CPE) .....	18
Figure 8 : Répartition de la surface cumulée des bâtiments concernés par les CPE par secteur (Total : d'environ 22,98 millions de m <sup>2</sup> pour 329 CPE) .....	19
Figure 9 : Répartition des CPE selon la taille des bâtiments concernés et le type de bénéficiaire (205 CPE) .....	20
Figure 10 : Répartition des CPE selon la taille des projets en termes de nombre de bâtiments (241 CPE) .....	21
Figure 11 : Répartition du nombre de CPE par durée d'engagement (Total : 316 CPE ) .....	22
Figure 12 : Evolution du « marché » des CPE terminés ou en cours chaque année(Total : 316 CPE ).....	23
Figure 13 : Evolution du nombre de CPE terminés ou en cours en fonction de leur année de signature (Total : 316 CPE ) .....	24
Figure 14 : Evolution du nombre de CPE attribués depuis 2007 en fonction du type de financement (Total : 328 CPE).....	25
Figure 15 : Répartition des avis de marché attribués entre marchés de travaux, marchés de services et marchés de fourniture (Total : 262 avis).....	26
Figure 16 : Evolution du nombre d'avis de marché attribués depuis 2007 avec la répartition entre marchés de travaux, marchés de services et marchés de fourniture (Total : 262 avis) .....	27
Figure 17 : Evolution de la durée moyenne (en mois) entre la date de lancement et la date d'attribution des CPE publics depuis 2007, en fonction de la nature juridique selon l'année d'attribution (Total : 262 avis).....	28
Figure 18 : Durée moyenne de contractualisation des CPE publics en fonction du type de marché et du type de procédure (Total : 283 CPE).....	29
Figure 19 : Répartition des avis de marché attribués selon la procédure de passation du marché (Total : 260 avis).....	30
Figure 20 : Répartition des avis de marché attribués selon la procédure de passation du marché et le type de marché (Total : 259 avis).....	31

Figure 21 : Répartition des avis de marché attribués selon la procédure de passation du marché et le type de maître d'ouvrage (Total : 260 avis) .....	31
Figure 22 : Répartition du nombre de CPE selon la catégorie d'actions d'efficacité énergétique (Total : 316 CPE) .....	33
Figure 23 : Répartition du nombre de CPE en fonction de la catégorie d'actions d'efficacité énergétique et du type de maître d'ouvrage (Total : 316 CPE) .....	34
Figure 24 : Répartition du nombre de CPE en fonction de la catégorie d'actions d'efficacité énergétique et du secteur (Total : 316 CPE) .....	35
Figure 25 : Répartition du nombre de CPE en fonction de l'intégration d'actions de sensibilisation (Total : 316 CPE) .....	36
Figure 26 : Répartition du nombre de CPE par durée d'engagement selon la catégorie d'actions d'efficacité énergétique (Total : 304 CPE).....	37
Figure 27 : Objectifs moyens d'économies d'énergie et durée moyenne d'engagement des CPE selon la catégorie d'actions d'efficacité énergétique (Total : 203 CPE - la taille des bulles est proportionnelle au nombre de CPE) .....	38
Figure 28 : Répartition des CPE par objectifs d'économies d'énergie selon la catégorie d'actions d'efficacité énergétique (Total : 220 CPE) .....	39
Figure 29 : Montants investis par unité de surface selon l'objectif d'économie d'énergie (Total : 89 CPE). La taille des bulles est proportionnelle à la surface totale des bâtiments des CPE	40
Figure 30 : Montants investis par unité de surface selon l'objectif d'économie d'énergie (Total : 89 CPE). La taille des bulles est proportionnelle à la surface totale des bâtiments des CPE. Zoom sur les montants de 0 à 200 € HT /m².....	41
Figure 31 : Répartition des bâtiments par type d'actifs, OID 2021.....	42
Figure 32 : Répartition des bâtiments sous CPE par région, OID 2021.....	42
Figure 33 : Répartition des bâtiments de bureaux par localisation, BPE OID 2021.....	43
Figure 34 : Répartition des bâtiments sous CPE par surface, OID 2021 .....	44
Figure 35 : Répartition des bâtiments sous CPE par année de construction.....	45
Figure 36 : Répartition des bâtiments selon l'année de construction et les certifications en exploitation (taille de l'échantillon : 108 bâtiments).....	46
Figure 37 : Répartition selon l'année de construction et les certifications en construction / rénovation .....	46
Figure 38 : Répartition par type de CPE .....	48

**Les auteurs :**

*Pour l'Ademe : Frédéric ROSENSTEIN*

*Pour le Cerema : Amandine BIBET-CHEVALIER, Pascal LEBRETON, Julie POUESSEL*

*Pour le CSTB : Pierre BOISSON, Frédéric BOUGRAIN*

*Pour l'OID : Sabine BRUNEL*

**Vous aussi, participez au développement de  
l'Observatoire des CPE**

**Partagez vos expériences et vos questions**

**Contactez les partenaires du projet**

**> L'ADEME**

**Direction Villes et Territoires Durables - Service Bâtiment**

Contact : [frederic.rosenstein@ademe.fr](mailto:frederic.rosenstein@ademe.fr)

**> Le Cerema**

**Direction technique Territoires et ville / Direction territoriale Nord Picardie**

Contact : [pascal.lebreton@cerema.fr](mailto:pascal.lebreton@cerema.fr)

**> Le CSTB**

**Direction Energie Environnement / Direction de l'Analyse et des Etudes Economiques**

Contact : [pierre.boisson@cstb.fr](mailto:pierre.boisson@cstb.fr)