

□ Bureau Paris :
10, rue St-Marc (2^e)

□ Adresse postale :
2, rue Traversière
71200 Le Creusot

Tél : 33-3 85 55 84 77
Fax : 33-3 85 55 84 78

drouet@rdi-consultant.com
www.rdi-consultant.com

**L'EMERGENCE DES "CONTRATS DE
PERFORMANCE ENERGETIQUE" SUR LE
MARCHE FRANÇAIS :**

**Quelles conditions pour une contribution accrue à la
réduction des émissions de gaz à effet de serre et à
l'efficience énergétique des bâtiments ?**

Marché N° 0700467 du 23-10-07

PREBAT – Comité Socio – économie¹

Dominique Drouet²

RAPPORT FINAL

JANVIER 2009

Dr. Ing. Dominique Drouet
Directeur

SARL au capital de 60 000 €
rcs B 322 377 417
siège social : 2, rue Traversière
71200 Le Creusot

¹ Membres du Comité de pilotage de la recherche : Evelyne Lemercier (PUCA), Joël Maurice (ENPC), François Ménard (PUCA), Vincent Renard (SHS – Polytechnique), Frédéric Rosenstein (ADEME), Dominique Sellier (ARENE IdF), Jean-Pierre Traisnel (Université Paris 8), Pierre Veltz (ENPC – IHEDATE).

² RDI – Recherche Développement International est une société d'étude et de recherche indépendante fondée en 1981. Expertise : marchés de l'environnement et du développement durable ; développement des éco-activités et de l'éco-construction ; R&D de l'environnement et des éco-technologies.

SOMMAIRE

PRESENTATION	1
PREMIERE PARTIE – LE MARCHÉ ACTUEL DES CONTRATS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DANS LE DOMAINE DU BATIMENT	3
1 – Introduction de la 1 ^{ère} partie	4
2 – Définition et typologie des contrats de performance énergétique	5
3 – Quelles dates importantes	10
4 – Quelle amélioration des performances ?	13
5 – Périmètre des contrats et régimes juridiques	15
6 – Situation actuelle du marché : illustrations, acteurs de l'offre	18
7 – Situation actuelle du marché : ordres de grandeur	22
8 – Récapitulatif	25
DEUXIEME PARTIE – LES CONDITIONS D'UNE CONTRIBUTION ACCRUE A LA REDUCTION DES EMISIONS DE GES ET A L'EFFICIENCE ENERGETIQUE DES BATIMENT	27
1 – Introduction de la 2 ^{ème} partie	28
2 – Les facteurs moteurs et les facteurs freins	29
3 – Les perspectives en tendancier "raisonnablement optimiste".....	32
4 – Cinq défis principaux à relever	36
5 – Recommandations pour instaurer des conditions générales favorables au développement des CPE	39
6 – Recommandations spécifiques à la "montée en gamme" et aux "modèles de diffusion" des CPE	43
7 – Recommandations relatives aux politiques territoriales	47
8 – Conclusion	49
TROISIEME PARTIE – FICHES DE CAS	51
Présentation des fiches de cas	52
Fiche n° 1 – Contrat d'exploitation avec intéressement – OPAC de l'Isère	53
Fiche n° 2 – Contrat rénovation - exploitation avec intéressement - Ville de Bron .	54
Fiche n° 3 – Contrat exploitation gros entretien avec intéressement – Ville de Lille	55
Fiche n° 4 – Contrat de performance énergétique garantie – Société Carrefour	56
Fiche n° 5 – Contrat de partenariat énergétique – Groupe Accor	57
Fiche n° 6 – Contrat de partenariat énergétique – Ecole Supélec	61
Fiche n° 7 – Partenariat public - privé – Ville de Tours	62
Fiche n° 8 – Partenariat public – privé – Région Alsace	64
Fiche n° 9 – Partenariat public – privé – Canton de Offenbach	66
Fiche n° 10 – Contrat de performance énergétique – Land de Berlin	68
Fiche n° 11 – Partenariat public – privé – Nyköping	70
Fiche n° 12 – Contrat de performance énergétique – Skåne	72

ANNEXES	73
Annexe 1 – Compte rendu de l'atelier n° 1 – Bâtiments privés	74
Annexe 2 – Compte rendu de l'atelier n° 2 – Bâtiments publics	92
Annexe 3 – Echanges sur le rôle des intermédiaires territoriaux	111
Annexe 4 – Eléments sur la situation allemande	117
Annexe 5 – Bibliographie	120
Annexe 6 – Liste des sigles	124

Présentation

La présente recherche a été réalisée dans le cadre du PREBAT, Programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment³.

Contexte

Depuis plusieurs années apparaissent sur le marché français de la gestion énergétique des bâtiments des contrats dits de "performance énergétique". L'apparition de ces contrats marque une rupture avec la situation antérieure, car – sauf exception – l'efficacité énergétique n'était généralement pas intégrée explicitement aux contrats classiques d'exploitation énergétique appliqués au secteur du bâtiment.

Le Grenelle de l'environnement s'est beaucoup intéressé à cet outil, les rapports de plusieurs Comités opérationnels recommandant de faire appel de façon privilégiée et à grande échelle aux contrats de performance énergétique dans le secteur du bâtiment.

Si, pour les prestataires, un des enjeux – clés apparaît être leur positionnement futur sur ces nouveaux marchés, en particulier les plus rentables d'entre - eux, pour la collectivité il s'agit en revanche de s'interroger sur les conditions d'une meilleure contribution de ces solutions contractuelles à la réduction effective des émissions de gaz à effet de serre et à l'efficacité énergétique des bâtiments.

Objet de la recherche

La recherche poursuit un double objectif :

- Effectuer un diagnostic sur la situation actuelle du marché des contrats de performance énergétique dans le domaine du bâtiment en France, à partir d'un référentiel d'analyse validé par les acteurs du marché (Phase 1).
- Mener un travail collectif d'interrogation, avec les acteurs concernés, sur les conditions d'une amélioration de la contribution des contrats de performances énergétiques à l'objectif de réduction significative des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie dans le secteur du bâtiment (Phase 2).

Méthodologie

La recherche s'est appuyée sur :

- Le rassemblement des informations accessibles sur un échantillon de contrats.
- Une analyse des documents disponibles (voir bibliographie page 119).

³ Consultation PREBAT 2007 – Comité Socio-économie, "Réduction des émissions de gaz à effet de serre et efficacité énergétique dans le bâtiment : les dimensions économiques et financières".

- Une série d'entretiens approfondis avec des représentants de maîtres d'ouvrages et d'entreprises de l'offre, ainsi que des experts et institutionnels⁴.
- Deux ateliers de travail collectif sur les conditions d'une contribution accrue des contrats de performance énergétique à l'efficacité énergétique et à la réduction des émissions de GES⁵.

Contenu du rapport

Le rapport est organisé en trois parties :

- La 1^{ère} partie présente le diagnostic sur la situation actuelle du marché des contrats de performance énergétique dans le secteur du bâtiment en France.
- La 2^{ème} partie, s'appuyant principalement sur le travail collectif effectué dans le cadre des ateliers, présente les recommandations pour une contribution accrue de ces contrats.
- La 3^{ème} partie regroupe sous forme de fiches les informations collectées sur douze exemples de contrats de performance énergétique.

Figurent en annexe les comptes-rendus complets des ateliers, des éléments sur la situation allemande, ainsi que la bibliographie et la liste des sigles utilisés.

⁴ Ont été consultés dans le cadre des entretiens bilatéraux : Patrick de Beaurepaire (Délégué Général, FG3E), Jacques Bolze (R&D Manager, Accor), Frédéric Bougrain (CSTB), Laurent Chanussot (Rhône Alpes Energie Environnement), David Ernest (ICADE Eurogem), Richard Frank (Aéroport de Paris), François Lacour (Responsable Energie, Unité Lycée, Région Ile-de-France), Jean Roland (Directeur Technique et Innovation, Elyo Suez), Frédéric Rosenstein (Département Marchés et Services d'Efficacité Énergétique, ADEME), Pascal Roumégous (Directeur, EMCE), Céline Schwartz (Directrice commerciale, France Energie), Dominique Sellier (Chargé de mission, Economie et Urbanisme Durable, ARENE Ile-de-France), Jacques Troccon (ALGOE), Hugues Vérité (Schneider Electric, Secrétaire Général GIMELEC).

⁵ Ont participé aux ateliers : Julien Allix (ARC, Association des Responsables de Copropriétés), Annie Audebert (Directeur à la Direction Commerciale, Elyo), Yann Baduel (Chef du service Patrimoine-Sécurité – Direction Lycées, Région Centre), Patrick de Beaurepaire (Délégué général, FG3E), Yves Bertone (Business Développement, Performance Énergétique, Schneider Electric), Laurent Chanussot (Chargé de Mission, Rhône Alpes Energie Environnement), Emmanuel Collet (Directeur associé, Responsable du développement, H3C Energies), Renaud Dhont (Responsable "Maîtrise énergétique en copropriété", ARC, Association des Responsables de Copropriété), Dominique Drouet (Directeur, RDI - Recherche Développement International), Philippe Druel (Responsable Commercial, GTB Construction), Richard Franck (Aéroport de Paris), Gilles Herry (Manager, Energy & Environmental Solutions, Siemens, Building Technologies), Eric Lagandré (Directeur Technique adjoint, ANAH, Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), Bruno Leboullenger (Commissariat Général au Développement Durable, MEEDDAT), Eric Nicolas (Johnson Controls France), Patrice Novat (Chargé de mission investissement, ARH - Rhône – Alpes), Kléber Pinto Silva (Directeur Patrimoine Immobilier, Université de Versailles St Quentin en Yvelines), Mauro Rampazzo (Responsable du Pôle Gestion Durable du Patrimoine, Région Alsace), Thierry Reynaud (Chargé de mission, MAPPP, Mission Appui Partenariats Public-Privé), Véronique Richalet (Direction du patrimoine immobilier, Région Rhône-Alpes), Pascal Roger (Directeur Commercial, Elyo), Frédéric Rosenstein (Département Marchés et Services d'Efficacité Énergétique, ADEME), Denis Szkobel (Directeur Développement & Marketing, Exprimm), Bernard Thery (Directeur, Développement durable et gestion patrimoniale, Groupe SNI), Fabrice Voiry (Responsable Energies et Equipements, Ville de Tours).

PREMIERE PARTIE
LE MARCHÉ ACTUEL DES
CONTRATS DE PERFORMANCE
DANS LE DOMAINE DU
BATIMENT

1 – Introduction de la 1 ^{ère} partie	4
2 – Définition et typologie des contrats de performance énergétique	5
3 – Quelles dates importantes	10
4 – Quelle amélioration des performances ?	13
5 – Périmètre des contrats et régimes juridiques	15
6 – Situation actuelle du marché : illustrations, acteurs de l'offre	18
7 – Situation actuelle du marché : ordres de grandeur	22
8 – Récapitulatif	25

1 – Introduction de la 1^{ère} partie

Avant d'aborder le diagnostic proprement dit sur la situation actuelle du marché des contrats de performance énergétique, sont présentés en préambule différents éléments de cadrage :

- Un rappel de définitions et une typologie des contrats de performance énergétique.
- Quelques dates-clés de l'émergence de ces contrats en France.
- Des éléments sur le niveau d'amélioration des performances selon les catégories de contrats.
- Un rappel sur les régimes juridiques dans lesquels peuvent s'inscrire les contrats.

Le diagnostic sur la situation actuelle du marché est ensuite présenté en deux temps, suivis d'un récapitulatif :

- Une illustration qualitative de la situation des différents segments de marché à partir du positionnement d'une série d'exemples de contrats.
- Une estimation, en nombre de contrats, de la situation des différents segments de marché.
- Un récapitulatif sur l'apport actuel des contrats de performance énergétique.

2 – Définition et typologie des contrats de performance énergétique

Il convient de distinguer les contrats de service énergétique en général et les contrats de performance énergétique.

Contrats de services énergétiques et contrats de performance énergétique

- Les contrats de service énergétique peuvent être définis comme portant sur une prestation d'exploitation et de maintenance d'un équipement énergétique, assortie le cas échéant de prestations complémentaires (fourniture d'énergie, renouvellement des équipements, comptage, financement...).
- Les contrats de performance énergétique sont des contrats particuliers, qui incluent des dispositions spécifiques engageant le prestataire à réaliser des économies d'énergie (ou à améliorer l'efficacité énergétique).

Définition du contrat de performance énergétique

Début 2009, aucune définition du contrat de performance énergétique n'a encore été adoptée en droit français⁶.

Dans un document publié en Avril 2008⁷, les principales organisations professionnelles concernées rappellent la définition introduite par la directive 2006/32/CE du Parlement Européen et du Conseil⁸.

Elles s'accordent ensuite sur la définition générique suivante :

- Le Contrat de Performance Energétique (CPE) lie un opérateur à un client, propriétaire ou gestionnaire de bâtiments (privés ou publics) résidentiels, tertiaires ou industriels.
- **Le CPE se caractérise par la mise en œuvre d'actions conduisant à améliorer l'efficacité énergétique de manière vérifiable et mesurable (ou estimable dans le**

⁶ Il est prévu la parution d'un décret fournissant une définition. Il faut noter, de plus, que le projet de "Loi de transition environnementale" (dite Grenelle II), introduit l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée générale des copropriétés la conclusion d'un contrat de performance énergétique. Le projet de loi précise qu'un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions d'application de cette obligation.

⁷ "Le contrat de performance énergétique appliqué à l'Etat et aux collectivités locales. Objectifs et définitions". 22-4-08. Les organismes signataires du document sont : EGF-BTP (Entreprises Générales de France), FG3E (Fédération Française des Entreprises Gestionnaires de services aux Equipement, à l'Energie et à l'Environnement), GIMELEC (Groupement des Industries de l'équipement électrique, du contrôle – commande et des services associés), SERCE (Syndicat des Entreprises de génie électrique), UCF (Union Climatique de France).

⁸ Directive sur "l'efficacité énergétique dans les utilisations finales des énergies et les services énergétiques". (JOUE – 27-4-06). L'article 3 de la Directive définit le Contrat de Performance Energétique comme étant un "accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique selon lequel des investissements dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique contractuellement défini". Le contrat donne lieu à "une amélioration vérifiable et mesurable, ou estimable, de l'efficacité énergétique".

cas où un comptage n'est pas adapté)⁹, assortie d'une garantie de résultats, dans la durée, apportée par l'opérateur.

Le document précise que ces actions peuvent porter sur :

- Le chauffage et l'eau chaude sanitaire.
- La climatisation, la ventilation, l'éclairage.
- Les "utilités" : vapeur, air comprimé, froid industriel,...
- L'enveloppe du bâtiment.
- Les réseaux électriques.
- Les systèmes de régulation et d'automatismes du bâtiment.
- ...

Sont cités à titre d'exemples :

- L'optimisation interne : amélioration de rendement des équipements, conduite – maintenance, gestion technique intelligente du bâtiment, équilibrage des circuits, régulation du confort en fonction des besoins (périodes de ralentis), installation d'équipements performants, utilisation d'outils de mesure et de contrôle des performances énergétiques.
- La maîtrise des pertes thermiques vers l'extérieur : isolation des parois et des ouvrants, respect des températures intérieures.
- Le recours aux énergies renouvelables.

L'intérêt d'une définition commune et les précisions apportées par le Club S2E

Antérieurement à la publication du document collectif des professionnels référencé ci-dessus, les organisations professionnelles, en raison des positionnements commerciaux différents, mettaient en avant des définitions différentes du CPE.

L'étape, franchie grâce à cette harmonisation de la définition du CPE, résulte en particulier de la création, fin 2005, du *Club des services d'efficacité énergétique* (Club S2E), à l'initiative de cinq organisations professionnelles¹⁰ et de l'ADEME. Les attentes placées par les Comités opérationnels du Grenelle de l'Environnement en direction des CPE ont contribué à accélérer cette recherche de convergence.

Les documents publiés par le Club S2E, en particulier le guide paru en Juin 2007, mettent l'accent sur plusieurs points clés qui caractérisent les CPE, notamment :

- Un périmètre d'intervention allant de la gestion des équipements énergétiques jusqu'à l'enveloppe du bâtiment, en passant par le recours aux EnR ;
- Un engagement du prestataire assorti d'une garantie de résultats en termes d'amélioration de l'efficacité énergétique, mesurés en unités énergétiques¹¹ ;

⁹ Les participants aux ateliers soulignent que, si le terme "estimable" figure bien dans la définition adoptée par les cinq groupements d'entreprises, il est souhaitable que les contrats reposent le plus possible sur une *mesure effective* des performances. Il en va de la transparence et donc de la crédibilité des CPE, "la garantie des performances mesurables et vérifiables étant l'essence même de ce type de contrats".

¹⁰ Le Club S2E regroupe quatre des cinq signataires du document d'Avril 2008 (FG3E, GIMELEC, SERCE, UCF), ainsi que l'UFE (Union Française de l'Electricité).

¹¹ La performance est donc garantie "en volume" et non simplement en unités monétaires.

- La mise en œuvre de moyens qui permettent au prestataire de s'engager par contrat à : caractériser avec précision la situation de référence ; atteindre durablement les objectifs de qualité et d'amélioration de l'efficacité énergétique annoncés ; contrôler et mesurer la performance¹²¹³.

La définition ainsi précisée par le Club S2E, et donc par les principaux acteurs de l'offre¹⁴, sert de référence au diagnostic proposé ci-après.

Cette définition permet en effet de clarifier la discussion du développement des contrats de performance énergétique en focalisant cette discussion sur les contrats apportant véritablement une garantie de performance sur la base d'éléments mesurables et vérifiables.

Ceci s'avère particulièrement important dans un contexte, où compte tenu des enjeux économiques, certains acteurs sont tentés d'appeler CPE des contrats qui sont loin d'intégrer l'ensemble des dispositions nécessaires pour apporter cette garantie.

Enfin, la référence à une définition stricte apparaît indispensable pour appréhender de façon réaliste la contribution actuelle des CPE (en termes d'amélioration de l'efficacité énergétique et de réduction des émissions de GES), ainsi que leurs potentialités futures, ce qui constitue l'objectif du présent travail.

Proposition de typologie des contrats de performance énergétique

Compte tenu de la définition adoptée, trois catégories principales de CPE, désignées ci-après catégories "A", "B" et "C", peuvent être distinguées en se référant à l'éventail des actions prévues au contrat.

Ces trois catégories se différencient au niveau des dispositions relatives aux investissements : il n'y a pas d'investissements nouveaux pour les contrats de catégorie A; les investissements portent sur les seuls équipements et systèmes énergétiques pour les contrats de catégorie B; les investissements portent aussi sur l'enveloppe du bâti pour la catégorie C.

Catégories	Caractéristiques des contrats
CPE de catégorie A : sans investissement (les actions portent sur la seule amélioration de l'exploitation des installations existantes)	Contrats prévoyant : <ul style="list-style-type: none"> - des actions portant sur la conduite des installations énergétiques et les achats d'énergie, - accompagnées d'un service de suivi des consommations, - et assorties d'un engagement relatif à l'amélioration de la performance, mesurée en unités énergétiques dans la durée.

¹² Voir Club des Services d'efficacité énergétique, Club S2E, "Guide sur les services d'efficacité énergétique à destination des clients privés et publics". Juin 2007.

¹³ L'ADEME souligne de plus que, "à la différence des services énergétiques, les contrats de performance énergétique font de l'amélioration de l'efficacité énergétique le principal, sinon le seul, mode de rémunération". Source : Rosenstein Frédéric, Wellhoff Matthieu – "Services énergétiques et contrats de performance énergétique : des outils pour la mise en œuvre du Grenelle". ADEME, Stratégie & Etudes n° 14, 9 Septembre 2008.

¹⁴ Sont représentés par les organisations professionnelles membres du Club S2E tous les principaux acteurs de l'offre sur le marché français, notamment : via la FG3E, les groupes Dalkia (Veolia, EDF), Cofely (GDF Suez) et Idex Energies; via le GIMELEC, les groupes Siemens, Schneider Electric et Johnson Controls France; ainsi que EDF (via l'UFE).

CPE de catégorie B : avec investissements portant sur les équipements et systèmes énergétiques (hors enveloppe bâtie)	Contrats prévoyant, en combinaison ou non avec des actions de Catégorie A : <ul style="list-style-type: none"> - des actions de renouvellement des systèmes énergétiques (équipements plus performants, dispositifs de régulation, GTB, introduction d'énergies renouvelables, etc), - accompagnées d'un service de suivi des consommations - et assorties d'un engagement relatif à l'amélioration de la performance, mesurée en unités énergétiques, dans la durée.
CPE de catégorie C : avec investissements sur l'enveloppe bâtie	Contrats prévoyant, en combinaison avec des actions relevant des Catégorie A ou B: <ul style="list-style-type: none"> - des actions sur l'enveloppe du bâtiment - accompagnées d'un service de suivi des consommations - et assorties d'un engagement relatif à l'amélioration de la performance, mesurée en unités énergétiques, dans la durée.

Cette proposition de typologie a été validée par les acteurs du marché lors des deux ateliers, qui se sont tenus respectivement sur les bâtiments et sur les bâtiments publics, les 14 et 16 Octobre 2008 (Voir comptes rendus en Annexe 1 et 2).

Autres remarques

Les échanges à l'occasion des ateliers, ainsi que les entretiens bilatéraux effectués en complément amènent, de plus, à préciser les points suivants :

- Si les différentes catégories de contrats introduites ci-dessus renvoient à des niveaux croissants d'amélioration des performances (Voir page 12), la typologie proposée n'implique pas une idée de hiérarchie entre les catégories¹⁵.
- Si le contrat de performance énergétique est un contrat de résultat, cela ne signifie pas que tous les contrats de gestion énergétique présentant une obligation de résultat sont des contrats de performance énergétique¹⁶.
- Enfin, il convient enfin d'être particulièrement attentif aux conditions énumérées par le Club S2E, pour qu'un contrat puisse être considéré comme offrant une garantie d'amélioration de la performance énergétique, donc être qualifié de contrat de performance énergétique (pour mémoire : caractériser avec précision la situation de départ, atteindre durablement les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et contrôler et mesurer la performance).

¹⁵ En effet, selon les situations, un CPE de catégorie A ou de catégorie B peut tout à fait avoir sa place, "le bon choix étant celui de l'optimum". A titre d'exemple, sur certains sites où des économies ont déjà été réalisées grâce à des travaux sur l'enveloppe, les CPE de catégorie B ou A peuvent être les plus adaptés.

¹⁶ A titre d'exemple, l'engagement de résultat figurant sur de nombreux contrats porte sur la fourniture d'un niveau de température donné dans les locaux, ce qui est bien sûr différent d'un engagement d'amélioration de la performance énergétique.

Ce dernier point a deux conséquences pratiques sur la discussion de la situation du marché et des conditions de son développement, proposée dans le présent rapport :

- D'une part, les marchés de conduite – entretien avec forfait combustible, parfois désignés par les sigles MF ("Marché"+"Forfait") ou MT ("Marché" + "Température"), ne sont pas considérés comme des CPE¹⁷.
- D'autre part, les marchés avec clause d'intéressement à la performance énergétique¹⁸ doivent, pour être considérés comme des CPE inclure des dispositions suffisantes en termes de "caractérisation précise de la situation de référence" et de "contrôle et mesure de la performance".

¹⁷ Certaines entreprises de l'offre auraient souhaité que les marchés de conduite – entretien avec forfait combustible soient considérés comme des CPE. Selon ces entreprises, le prestataire détermine à l'avance les économies d'énergie qu'il s'engage à atteindre, puis s'engage à effectuer les prestations en contrepartie d'une rémunération forfaitaire. Si les économies d'énergie n'atteignent pas l'objectif fixé, le prestataire supporte seul le surcoût de consommation.

A l'inverse, la plupart des acteurs du marché qui ont été consultés considèrent que "ces contrats représentent une barrière à l'amélioration de la performance énergétique, car les maîtres d'ouvrage ignorent tout de la situation énergétique de leurs installations". De plus ils soulignent qu'un marché à forfait "n'a pas de cible... on ne sait pas nécessairement ce que l'on consomme...".

¹⁸ La clause d'intéressement stipule en général que la rémunération du prestataire est majorée si la réalisation est meilleure que l'objectif fixé dans le marché (réduite dans le cas contraire), avec un partage entre l'acheteur et le prestataire s'effectuant sur la base de la valeur de l'écart de consommation constaté par rapport à l'objectif prévu.

3 – Quelques dates importantes

L'idée de contrats prévoyant un engagement du prestataire à améliorer l'efficacité énergétique est apparue suite au premier choc pétrolier :

- Dans plusieurs pays européens, les premiers contrats visant spécifiquement l'efficacité énergétique ont été signés dans les années 1980. En Amérique du Nord, la notion de Energy Performance Contracting a commencé à se diffuser pendant cette même période.
- En France, les contrats d'exploitation prévoyant des clauses spécifiques d'intéressement du prestataire à l'efficacité énergétique de l'installation se sont développés à partir de la fin des années 1990¹⁹.
- Au niveau de l'Union européenne, les Contrats de Performance Energétique sont cités pour la première fois dans un texte à portée juridique à l'occasion de l'adoption de la directive 2006/32/CE du Parlement Européen et du Conseil.

Quelques dates :

Dates	France	Pays européens, Union Européenne
Années 1980	Décrets application relatifs au CCTG "Exploitation de chauffage", suite à la Loi de 1974 (décrets parus en 1980 et 1987). Loi MOP, relative à la Maîtrise d'ouvrage publique et ses rapports avec la Maîtrise d'œuvre privée (1985).	Premiers CPE en Allemagne, Autriche, Suède...
1996		Démarrage des contrats de partenariats économies d'énergie, avec regroupement de bâtiments en <i>pools</i> (Berlin).
1997		Lancement du programme sur les bâtiments d'Etat en Autriche (500 bâtiments concernés).
2000	Les entreprises du SNEC créent la garantie "Valiance" de qualité du service ²⁰ . Démarrage des contrats d'exploitation avec intéressement de l'OPAC de l'Isère.	
2001	Signature du CPE Accor – Siemens.	
2003		Projet "Clearcontract" (UE) : propose des modèles de CPE aux PECO : 30 opérations sont initiées dans les nouveaux états membres de l'UE.

¹⁹ On note antérieurement (1987) la signature d'un contrat entre la Région Rhône-Alpes et la société SINERG (filiale de la CDC) concernant les lycées, avec un apport de "tiers financement".

²⁰ A noter que la garantie "Valiance" ne porte pas sur l'amélioration de l'efficacité énergétique. Elle porte sur des engagements de résultats et sur un prix global, sur "le respect des engagements et la fourniture de preuves", sur "la mise en œuvre d'une dynamique de progrès", etc.

2004	Parution du guide Energie – Cités sur les CPE pour les municipalités. Ordonnance sur les Contrats de partenariat (17-6-04).	Démarrage du projet européen "PU Benefis" (CPE bâtiments publics). Leader : RAEE (Rhône-Alpes).
2005	Signature du CPE Carrefour – Schneider Electric. Loi POPE prévoyant notamment les PPP en matière d'efficacité énergétique (13-7-05). Création de la MAPPP et du Club S2E.	Démarrage du projet européen "Eurocontract". Participation française : ADEME, Club S2E ; Leader : BEA (Berlin).
2006	Le SNEC se présente dorénavant comme regroupant des "Sociétés de service en efficacité énergétique". Aéroport de Paris ne donne pas suite à une proposition de CPE	Directive 2006/32/EC relative à l'efficacité énergétique, définissant le contrat de performance énergétique ²¹ .
2007	Parution du guide GIMELEC / MAPPP / ADEME sur les "Contrats de partenariat à l'usage des acheteurs publics". Parution du guide du Club S2E sur les "Services d'efficacité énergétique à destination des clients privés et publics". Publication par RAEE de documents à l'attention des collectivités.	Publication par la DENA d'une évaluation du marché public allemand et de son potentiel de croissance. Le Plan d'action allemand pour l'efficacité énergétique prévoit le développement du <i>contracting</i> dans le secteur résidentiel.

Les années 2008 et 2009 en France

Les évènements et annonces s'accélèrent :

- 15 Janvier 2008 : les 1^{ère} **Assises de l'efficacité énergétique**, co – organisées par le GIMELEC et EDF, placent les contrats de performance énergétique au cœur de leurs débats.
- 24 Janvier : la **convention signée par le SNEC et l'USH** annonce de "*nouvelles formes de contrats, responsabilisant l'exploitant de manière accrue et garantissant la performance énergétique du bâtiment*", tout en incluant "*des actions sur l'enveloppe du bâtiment*".
- Février : le rapport du **Comité opérationnel "Rénovation des bâtiments existants"** du Grenelle de l'Environnement retient une série de recommandations pour "*améliorer et garantir la qualité des CPE dans le cadre d'un partenariat entre l'Etat, les sociétés de services énergétiques et les fournisseurs d'énergie*".
- Avril : le rapport du **Comité opérationnel "Etat exemplaire – Partie bâtiments publics"** du Grenelle, préconise que "*Le contrat de performance énergétique doit être privilégié et résolument utilisé pour l'ensemble des "actions d'efficacité énergétique"*". Le rapport détaille les actions à mettre en œuvre dans ce but.

²¹ Voir note page 5.

- 11 Avril : 1^{ère} **session de formation** en direction des personnes publiques sur "*l'optimisation de la performance des bâtiments publics par la mise en œuvre de Contrats de Partenariat*" (GIMELEC, avec participation MAPPP).
- 22 Avril : cinq groupements d'entreprises s'accordent sur une **définition commune** du contrat de performance énergétique²².
- 30 Avril : le **projet de Loi d'orientation** faisant suite au Grenelle de l'Environnement mentionne à plusieurs titres les contrats de performance énergétique. En particulier, "*la rénovation thermique des bâtiments de l'Etat et de ses principaux établissements publics, fera appel de façon privilégié à des contrats de partenariat public privé, notamment des contrats de performance énergétique*".
- 3 Juin : le CSTB organise sa première **session de formation** spécifique aux contrats de performance énergétique (contrats pour les bâtiments tertiaires publics).
- 30 Juillet : la **réforme de l'ordonnance de 2004** permet l'extension du recours aux contrats de partenariat (Création d'une "troisième voie de recours", ouverte dans tous les cas où le bilan entre les avantages et les inconvénients du contrat de partenariat est "favorable")²³.
- 7 Novembre : le projet de "Loi de transition environnementale" (dite "Loi Grenelle II), prévoit que les syndicats devront inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée générale des copropriétaires la conclusion d'un contrat de performance énergétique.
- 4 Décembre : l'ADEME lance une consultation pour la conception et l'animation de sessions de formation "Contrats de performance énergétique" (bâtiments publics et bâtiments privés).
- Février 2009 : le Club S2E présente le **guide de la mesure et vérification** de l'efficacité énergétique élaboré à partir du protocole international IPMVP.²⁴

²² Voir page 5 "Définition".

²³ Cependant cette extension est moins systématique que prévu par le projet de loi initial, car une décision du 24-7 du Conseil Constitutionnel a censuré un article qui présumait urgents un large éventail de projets, notamment ceux portant sur l'efficacité énergétique des bâtiments publics.

²⁴ International Performance Monitoring & Verification Protocol, en français PIMVP – Protocole International de Mesure et de Vérification du Rendement. Ce protocole vise à structurer les approches de mesure et de vérification des projets en efficacité énergétique. La publication du guide s'accompagne d'une mise en ligne de 12 fiches de cas illustrant la mise en application du protocole (7 applications industrielles, 1 application à l'éclairage public et 4 applications au bâtiment).

4 – Quelle amélioration des performances ?

Selon la définition des contrats de performance énergétique, **les performances doivent être "mesurables et vérifiables" ou "estimables"** (au cas où un comptage n'est pas adapté).

Ceci implique un accord entre les parties sur les règles de calcul, notamment pour quantifier la *situation de référence* (situation qui prévaudrait en l'absence de mise en œuvre des actions prévues par le contrat)²⁵.

Périmètre du contrat et niveau de performance

Un des paramètres déterminant de la performance des contrats est l'éventail des actions entreprises : le périmètre du contrat porte-t-il sur les seules installations énergétiques en place, sur renouvellement de ces installations, sur l'introduction d'EnR, sur des travaux sur l'enveloppe du bâtiment, etc ?

Selon les éléments d'appréciation disponibles²⁶ (cf tableau page suivante), l'amélioration de la performance au niveau énergétique **s'échelonne de 5 % à plus de 30 %**. On distingue ainsi :

- Les **CPE sans investissement**, prévoyant des actions portant sur la conduite des installations énergétiques et les achats d'énergie, assortis d'un engagement du prestataire relatif à la performance énergétique (contrats de Catégorie A). Ces contrats permettent une amélioration des performances énergétiques de l'ordre de **5 à 15 %**.
- Les contrats, assortis d'un engagement relatif à la performance énergétique dans la durée, prévoyant des **investissements de renouvellement des systèmes énergétiques** (équipements plus performants, régulation, GTB, introduction d'énergies renouvelables, etc), en combinaison ou non avec des actions de Catégorie A. Ces CPE (Catégorie B) permettent une amélioration de l'efficacité énergétique dans une fourchette de l'ordre de **15 à 25 %**.
- Les contrats, assortis d'un engagement relatif à la performance énergétique dans la durée, prévoyant des **investissements sur l'enveloppe du bâtiment**, en combinaison avec des actions relevant des catégories précédentes. Ces CPE (Catégorie C) permettent une amélioration de l'efficacité énergétique **supérieure à 25 %**.

Le tableau ci-après distingue l'amélioration de l'efficacité énergétique, qui se traduit généralement en une amélioration équivalente au niveau des émissions de CO₂ et l'amélioration supplémentaire éventuelle pouvant intervenir au niveau des émissions de

²⁵ Le Club S2E, souligne que "le prestataire met en œuvre les moyens qui lui permettent de s'engager par contrat à : caractériser avec précision la situation de référence ; atteindre durablement les objectifs de qualité et d'amélioration de l'efficacité énergétique annoncés ; contrôler et mesurer la performance".

²⁶ Ces éléments proviennent d'études de cas diffusées par les entreprises concernées ou par des organismes extérieurs (CSTB, RAEE...), ainsi que des avis d'experts (ADEME...).

CO₂, en raison d'un changement d'approvisionnement énergétique, notamment via le recours aux EnR.

Périmètres des contrats de performance énergétique	Niveau d'amélioration		Durée ²⁷	Remarques
	Efficacité énergétique	Efficacité supplémentaire CO ₂		
A – CPE sans investissement : conduite des installations, achats d'énergie, avec engagement de performance énergétique.	5 – 15 %		1 à 8 ans	Sources : ADEME ²⁸ .
B – CPE avec investissements de renouvellement des systèmes énergétiques et engagement de performance énergétique.	Régulation, nouveaux équipements énergétiques	15 – 25 %	3 à 12 ans	Accor / Siemens : 21% (fiche n°5) Tours / Elyo : 16 % (fiche n° 7).
	EnR		+	5 à 15 ans
C – CPE avec investissements sur l'enveloppe du bâtiment et engagement de performance énergétique.	> 25 %		15 à 30 ans	Si niveau THPE ou BBC sur enveloppe, amélioration possible de 40 % à 50 %.

Autres données

- Les données ci-dessus portent sur l'amélioration de la performance résultant des contrats de performance énergétique.
- A noter que d'autres données, de nature différente, ont été diffusées par certaines organisations professionnelles. La FG3E indique par exemple avoir comparé la consommation moyenne par m² entre les logements sous contrat avec des entreprises membres de la FG3E (qu'il s'agisse ou non de contrats considérés comme des CPE au sens de la présente étude) et la moyenne nationale des consommations énergétiques pour des logements non gérés par les entreprises de la FG3E³⁰.

²⁷ On observe une forte corrélation entre le périmètre et la durée du contrat.

²⁸ "Ce sont des marchés qui peuvent permettre une économie d'énergie de 10 à 15 %... Cela dépend évidemment de l'état initial... On peut inclure les cibles d'économie d'énergie avec des formules d'intéressement". Intervention de F. Rosenstein, ADEME, au colloque "Efficacité énergétique dans la rénovation des patrimoines immobiliers : modalités de mise en œuvre des projets". Salon Ecobuilding Performance. 20 Septembre 2007.

²⁹ "L'économie attendue sur les consommations d'énergie se situe entre 20 % et 30 % des factures... La moyenne des économies sur les contrats de Siemens est de 26 %". Source : CSTB – ICADE "Services d'efficacité énergétique avec garantie de performance" – Orlando Catarina, Sébastien Illouz. Février 2008.

³⁰ Etude non publiée, sur la base de laquelle la FG3E considère "que les logements sous contrat ont une consommation inférieure de 20 à 30 % à celle des logements dépourvus de ce type de services, à conditions climatiques équivalentes". Source : FG3E Info – n° 80 – Février 2008.

5 – Périmètre des contrats et régimes juridiques

Bâtiments privés et bâtiments publics

- Dans le cas des bâtiments sous statut privé, le Contrat de performance énergétique est librement négocié entre le prestataire et le client privé.
- En revanche, dans le cas d'un bâtiment public, selon la nature des travaux et prestations prévus, le contrat doit s'inscrire dans un régime juridique compatible.

Principaux régimes juridiques des CPE

Le tableau ci-dessous caractérise les principales options en vigueur ou envisagées.

Périmètres des contrats de performance énergétique	Bâtiments publics				Bâtiments privés
	Dans le cadre du Code des marchés publics			Hors CMP	
	Marché d'exploitation chauffage avec intéressements	Marché de travaux énergétiques	Maît oeuvre Loi MOP + AO travaux et AO performantiel exploitation	Contrat de partenariat – PPP	
A – CPE sans investissement : conduite installations, achats énergie, avec intéressement à la performance énergétique.	+ (P1, P2) ³¹		+	+	+
B – CPE avec investissement de renouvellement des systèmes énergétiques ³² et engagement de performance énergétique.	+ (P3) ³³	+	+	+	+
C – CPE avec investissement sur enveloppe et engagement de performance énergétique.			+	+	+

³¹ Termes d'un contrat de chauffage, portant respectivement sur la consommation d'énergie (P1) et sur la conduite et le petit entretien (P2).

³² Installation d'équipements performants, régulations, GTB, EnR, etc.

³³ P3 : Terme d'un contrat de chauffage portant sur le gros entretien et le renouvellement des installations.

On observe pour les bâtiments publics que tous les régimes juridiques ne permettent pas d'envisager les mêmes gammes d'actions, donc les mêmes niveaux de performance énergétique. En particulier seuls les régimes en *Loi MOP* ou en *Contrat de partenariat* permettent des interventions sur l'enveloppe du bâtiment avec conception architecturale³⁴.

Remarques sur les différents régimes juridiques applicables pour les bâtiments publics

Il s'agit seulement ici de rappeler quelques aspects généraux, des documents très complets étant disponibles par ailleurs³⁵.

Marché d'exploitation avec intéressement à la performance énergétique.

- Pour le chauffage, le modèle traditionnel des contrats, utilisé de longue date en France, repose sur des notions codifiées dans un Cahier des charges technique général (CCTG n° 2008) dont l'utilisation est recommandée, sans être obligatoire, dans le cas des marchés publics³⁶.
- Seuls les Marchés d'exploitation avec intéressement à la performance énergétique peuvent être pris en considération au titre des CPE³⁷.

Marché de travaux énergétiques.

- Le GIMELEC définit ces marchés, qu'il appelle "marchés de performance énergétique", comme "une opération de travaux poursuivant l'objectif d'une réduction de la consommation d'énergie, associée à une prestation de garanties d'économies d'énergie".
- Le financement des investissements nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique est assuré par la maîtrise d'ouvrage publique en vertu de l'interdiction du paiement différé dans le cadre du code des marchés publics³⁸.

³⁴ A noter cependant que tous les travaux sur l'enveloppe (par exemple les travaux d'isolation par l'extérieur) n'impliquent pas nécessairement d'intervention de conception architecturale.

³⁵ Voir notamment les différents guides figurant dans la bibliographie.

³⁶ On y trouve les notions de "P1" (qui renvoie à la consommation d'énergie), de "P2" (conduite et petit entretien), de "P3" (gros entretien et renouvellement) et parfois de "P4" (financement). La présence d'un volet "P3" permet le renouvellement des équipements énergétiques.

³⁷ La clause d'intéressement prévoit par exemple que la rémunération du prestataire est majorée si la réalisation est meilleure que l'objectif fixé dans le marché (réduite dans le cas contraire), avec un partage entre l'acheteur et le prestataire s'effectuant sur la base de la valeur de l'écart de consommation constaté par rapport à l'objectif prévu. A titre d'exemple, Rhône-Alpes Energies Environnement propose sur son site internet un modèle de contrat d'exploitation de chauffage qui inclut une option avec intéressement.

A noter cependant, comme indiqué p. 8 ("Définition et typologie des contrats"), que ces contrats avec intéressement ne répondent à la définition du CPE adoptée par les entreprises des fédérations regroupées au sein du Club S2E, c'est-à-dire la totalité des principaux acteurs du marché (Dalkia, Cofely, Schneider Electric, Siemens, JCI, etc), qui à la condition que ces contrats avec intéressement prévoient différentes dispositions notamment en termes de "caractérisation précise de la situation de référence", ainsi que de "contrôle et de mesure de la performance".

³⁸ Les options de financement sont notamment : autofinancement, emprunt ou crédit-bail.

Contrat d'inscrivant dans la Loi MOP³⁹.

- Si le périmètre du Contrat de performance énergétique inclut une prestation de conception architecturale, le régime juridique en Loi MOP constitue l'une des deux seules solutions possibles, avec le Contrat de partenariat (voir ci-après).
- En complément du contrat passé sous le régime de la Loi MOP (pour la partie maîtrise d'œuvre), des contrats séparés sont ensuite passés d'une part pour les travaux et, d'autre part, pour les prestations de services énergétiques sur des bases performanciennes.

Contrat de partenariat (PPP)

- Ces contrats permettent de confier à un tiers, pour une période déterminée, une mission globale relative au financement et à la réalisation d'investissements immatériels, d'ouvrages ou d'équipements, ainsi qu'à leur entretien, leur maintenance, leur exploitation ou leur gestion⁴⁰.
- Deux situations peuvent se présenter : un PPP "global" qui porte par exemple sur la réalisation d'un bâtiment (l'aspect énergétique ne constitue qu'un volet de ce PPP) et un PPP spécifique dédié à une opération relative à l'énergie (PPP "énergétique").

³⁹ La loi MOP est la Loi relative à la Maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la Maîtrise d'œuvre privée. Elle a été adoptée initialement en 1985.

⁴⁰ Ils s'inscrivent dans le cadre juridique de l'ordonnance relative aux Contrats de Partenariat (Juin 2004), modifiée le 30 Juillet 2008

6 – Situation actuelle du marché : illustrations, acteurs de l'offre

Caractéristiques de quelques exemples de contrats

Les informations disponibles sur certains contrats permettent de les situer en fonction des périmètres des actions prévues et des régimes juridiques retenus.

Périmètres des contrats de performance énergétique	Bâtiments publics					Bâtiments privés
	Dans le cadre du Code des marchés publics			Hors CMP		
	Marché d'exploitation chauffage avec intéressement	Marché de travaux énergétiques	Maîtr. œuvre en Loi MOP + AO travaux et AO performanciel exploitation	Contrat de partenariat – PPP		
A – CPE sans investissement : conduite installations, achats énergie, avec engagement de performance énergét.	Lycées Ile-de-France ⁴¹					
B – CPE avec investissements de renouvellement des systèmes énergétiques et engagement de performance énergét.	OPAC 38 / Cofely et Dalkia ⁴² Lille / Dalkia			Tours / Dalkia, IDEX Energies et Cofely ⁴³	Carrefour / Schneider ⁴⁴ Accor / Siemens ⁴⁵ Supélec ⁴⁶ / Edf-Schneid	
C – CPE avec investissements sur enveloppe et engagement de performance énergétique.			Projets USH / SNEC ⁴⁷	Projet UVSQ Projet lycées Alsace ⁴⁸ , Projet lycées Centre	Projets d'expérimentations ARC ⁴⁹	

⁴¹ Source : entretien Unité Lycée, Région Ile-de-France.

⁴² Voir fiche n° 1 page 53.

⁴³ Voir fiche n° 7 page 62.

⁴⁴ Voir fiche n° 4 page 57.

⁴⁵ Voir fiche n° 5 page 59.

⁴⁶ Voir fiche n° 6 page 61.

⁴⁷ USH – SNEC – "Convention entre l'Union Sociale pour l'Habitat et le Syndicat National de l'Exploitation Climatique et de la Maintenance". 24 Janvier 2008.

⁴⁸ Rampazzo Mauro, "Région Alsace : Premier retour d'expérience sur le montage d'un CPE sous la forme d'un contrat de Partenariat Public Privé", Rencontres Energivie, Mulhouse, 22 Mai 2008. Voir aussi fiche n° 8 page 64.

⁴⁹ ARC, dans le cadre d'une convention avec ADEME, PUCA et ANAH – "Expérimentation d'un CPE "élargi" dans les copropriétés, définition des opérations", Août 2008

D'autres cas de contrats sont présentés par les prestataires comme des CPE, mais les informations publiées sont insuffisantes pour les situer sur le tableau précédent⁵⁰.

Les acteurs de l'offre

Deux grandes catégories d'entreprises sont aujourd'hui titulaires de contrats de performance énergétique.

Les "Sociétés de services en efficacité énergétique"

- Membres du SNEC⁵¹ (Syndicat National de l'Exploitation Climatique et de la Maintenance, FG3E) et anciennement dénommés "exploitants de chauffage", parmi ces sociétés figurent notamment des filiales de Cofely (GDF - Suez)⁵², de Dalkia (Veolia, EDF), ou encore le groupe IDEX Energies.
- Partant d'un développement ancien dans le domaine des contrats de services énergétiques⁵³, les SSEE s'intéressent à une gamme élargie de contrats de performance énergétique (y compris ceux avec des investissements de régulation et de renouvellement des équipements de production énergétique).
- D'où la publication d'un guide qui balaie l'ensemble des solutions contractuelles et une implication de la FG3E dans le cadre du Comité opérationnel "Bâtiments existants" du Grenelle de l'environnement.

Les groupes fournisseurs d'équipements de contrôle - commande électrique et énergétique.

- La plupart est membre du GIMELEC, auquel appartiennent notamment Siemens, Schneider Electric et Johnson Controls.
- Ces groupes, qui présentent des références de longue date à l'international en matière de CPE⁵⁴, semblent actuellement être en position de leadership sur le marché français des CPE pour les bâtiments dépendant d'une maîtrise d'ouvrage privée.
- Ils souhaitent s'attaquer au marché des bâtiments publics. Dans cette perspective, le GIMELEC a publié, avec le soutien de la Mission d'Appui à la réalisation des

⁵⁰ Cas de l'hôpital du Creusot, présenté par Dalkia Centre Est comme une illustration de CPE (Source : intervention de Thomas Delabuxière aux Rencontres "Energievie", Mulhouse, Mai 2008), et de l'hôpital de Royan, dont le contrat prévoirait des dispositions innovantes au niveau du terme "P3". Les informations disponibles sont d'autre part insuffisantes pour situer sur le tableau, différentes expérimentations menées par le groupe Elyo sur de grands sites tertiaires privés.

⁵¹ Le SNEC indique exploiter, dans le secteur résidentiel, "80 % du parc de logements disposant d'un chauffage collectif (Exploitation des installations thermiques de 4 millions de logements)" et dans le tertiaire "plus de 50 % de la surface chauffée ou climatisée collectivement (dont 167 millions de mètres carrés de bureaux)".

⁵² Cofely résulte de la fusion, en Mars 2009, de Elyo (ancienne filiale de Suez) et Cofatech (ancienne filiale de GDF).

⁵³ Depuis les années 1930.

⁵⁴ Schneider Electric indique par exemple avoir déjà mis en œuvre 200 contrats de type CPE à l'étranger, en particulier par l'intermédiaire de sa filiale TAC, tandis que Siemens Building Technologies et Johnson Controls sont aussi actifs dans de nombreux pays sur des contrats de ce type (portant sur les seuls systèmes énergétiques, hors travaux sur l'enveloppe des bâtiments).

Contrats de Partenariat (MAPPP) et de l'ADEME, un guide en 2007⁵⁵ et est particulièrement actif dans le Comité opérationnel "Etat exemplaire" du Grenelle de l'environnement.

D'autres entreprises jouent déjà un rôle important ou commencent à apparaître sur le marché des CPE :

- EDF intervient d'une part via sa filiale conjointe avec Veolia (Dalkia, voir ci-dessus) et d'autre part en partenariat avec Schneider Electric.
- SPIE, Vinci Energies (dont la filiale SKE GmbH est titulaire de CPE avec travaux sur l'enveloppe du bâti en Allemagne)⁵⁶, et d'autres groupes du BTP comme Rabot Dutilleul⁵⁷, Cari, etc...
- Les entreprises de Facility Management qui interviennent dorénavant sur le marché, comme par exemple la société Exprimm (filiale de ETDE, Bouygues)
- Les PME indépendantes sont très minoritaires, voire marginales, sur ces marchés⁵⁸. Quelques entreprises de création récente sont susceptibles d'intervenir à l'avenir sur le marché des CPE.⁵⁹

Il faut enfin remarquer que, à côté des offres existantes des opérateurs privés, sont en cours d'élaboration des offres de CPE à l'initiative de prestataires publics. Ces nouveaux acteurs de l'offre sont notamment des syndicats intercommunaux d'électricité et une filiale commune de SNI (bailleur social) et de la CDC. On assiste donc à l'élargissement de l'éventail des acteurs à une offre publique⁶⁰.

Les conséquences de l'extension attendue des contrats aux travaux sur l'enveloppe

- La quasi-totalité des entreprises actives sur le marché, dont le métier d'origine se situe dans la sphère énergétique (services ou équipements), n'incorporait pas jusqu'à présent au périmètre des contrats proposés les travaux sur l'enveloppe des bâtiments. Elles commencent à s'organiser pour répondre aux attentes du marché à ce niveau⁶¹.

⁵⁵ Guide intitulé "Optimisation de la performance énergétique dans les bâtiments publics par la mise en œuvre des contrats de partenariat", Mars 2007.

⁵⁶ Exemple du Canton de Offenbach, dans la banlieue de Francfort, où SKE GmbH est titulaire d'un PPP énergétique portant sur 41 écoles.

⁵⁷ Groupe de BTP et de promotion immobilière (près de 500 M€ de CA). Voir notamment "Rabot Dutilleul achète GCE pour renforcer son pôle maintenance". Les Echos 7 Juillet 2008.

⁵⁸ A titre indicatif la FG3E considère que plus de 80 % du chiffre d'affaires des entreprises membres est réalisé par les filiales de Elyo et Cofhatec (GDF-Suez) et Dalkia (Veolia-EDF), la consolidation du secteur s'étant fortement accélérée au cours des dernières années à l'occasion du départ à la retraite de dirigeants de PME.

⁵⁹ Ces PME, comme par exemple la société Synergie Durable, proposent une gamme de prestations (audit énergétique, GTC, etc) qui pourront éventuellement se combiner pour permettre des offres de type CPE.

⁶⁰ Comme l'a fait remarquer l'un des participants aux ateliers, si ces nouveaux entrants obtiennent des marchés, on pourra dans leur cas parler de "CPE public-public". Selon cet intervenant, l'ADEME va lancer une étude, conjointement avec des services de l'Etat, "pour analyser ces nouvelles formes de CPE et créer un fond d'amorçage".

⁶¹ Selon Yann Manigou, Directeur de l'agence Cofely de Châteauroux, "les CPE porteront forcément sur le bâti, ... mais nous sommes en pleine phase de jaugement de ce nouveau type de contrat". Source : Chevalier Julie "Toute la lumière sur le CPE", Energie Plus, supplément au n° 423, Avril 2009.

- La perspective d'une demande de contrats articulés à des travaux sur l'enveloppe du bâtiment amène les principaux prestataires à rechercher des articulations avec les groupes du BTP et avec des spécialistes de l'ingénierie énergétique du bâtiment d'origine française ou étrangère (spécialistes de la modélisation énergétique des bâtiments notamment). Ces nouvelles configurations sont en cours d'élaboration.

7 – Situation actuelle du marché : ordres de grandeur

Ordres de grandeur en nombre de contrats

Les avis recueillis permettent d'estimer des ordres de grandeur du nombre des contrats, signés ou en projet, relevant de chacune des grandes catégories de CPE.

Périmètres des contrats de performance énergétique	Régime juridique	Nombre de CPE en vigueur	Nombre de projets de CPE identifiés
A – CPE sans investissement : conduite installations, achats énergie, avec engagement de performance énergétique.	Marché d'exploitation chauffage (type P1 – P2) avec intéressement à la performance énergétique.	Environ 1.000 ⁶²	nd
	Contrat de régime privé		
B – CPE avec investissement de renouvellement des systèmes énergétiques ⁶³ et engagement de performance énergétique.	Marché d'exploitation chauffage avec P3 et intéressement à la performance énergétique.	Environ 50 ⁶⁴	nd
	Marché de travaux énergétiques avec engagement de performance.		
	PPP Energétique		
	Contrat de régime privé		
C – CPE avec intéressements sur enveloppe et engagement de performance énergétique.	Maître œuvre en Loi MOP + AO travaux et AO financier exploitation.	1 ou 2 ⁶⁵	8 - 10 ⁶⁶
	PPP global ou énergétique.		
	Contrat de régime privé		

⁶² Selon la FG3E le nombre des contrats services énergétiques avec des dispositions d'intéressement est supérieur à 10 000. Cependant seule une minorité de ces contrats prévoit des dispositions relatives à la situation de référence et aux moyens mis en œuvre pour mesurer et vérifier les performances répondant à la définition des CPE retenus par le Club S2E (voir page 6). D'où l'ordre de grandeur retenu d'un millier de CPE, ordre de grandeur qui est apparu adapté aux participants aux ateliers. Ce chiffre correspond à environ 1 % du nombre total des contrats gérés par les entreprises du SNEC, les 90 entreprises membres du SNEC gérant au total environ 90.000 contrats de services énergétiques (pour un chiffre d'affaires annuel de 2,7 milliards d'euros).

⁶³ Installation d'équipements performants, régulations, GTB, EnR, etc...

⁶⁴ Selon la FG3E, le membre des marchés d'exploitation de chauffage avec un terme P3 et une clause d'intéressement à la performance énergétique est plus important. Cependant seule une minorité de ces contrats prévoit des dispositions relatives à la situation de référence et aux moyens mis en œuvre pour mesurer et vérifier les performances répondant à la définition des CPE retenus par le Club S2E (voir page 6). D'où l'ordre de grandeur estimé d'une cinquantaine pour les CPE de catégorie B, après discussion lors des ateliers dans le cadre du présent travail.

⁶⁵ La liste des 147 projets de PPP publiée au BOAMP depuis 2004, inclut 40 projets concernant des bâtiments. Selon les avis recueillis, seuls un ou deux de ces projets ont un volet performance énergétique véritable.

⁶⁶ Dont : 4 opérations pilotes qui sont en cours de définition dans le cadre de la Convention USH/SNEC du 21-1-08 ; 5 expérimentations de CPE "élargis" dans des copropriétés dont la définition est prévue dans le cadre d'une convention entre l'ARC et l'ADEME

Par rapport au total des contrats de services énergétiques exploités par des opérateurs privés (environ 100.000), la place relative des contrats pouvant être qualifiés de contrats de performance énergétique est actuellement très faible (de l'ordre de 1 % en nombre et 2% en volume) :

- La très **grande majorité** des CPE en vigueur (environ un millier)⁶⁷ correspond au niveau d'amélioration le plus limité des performances énergétiques (5 à 15 % ; contrats sans investissement ou de Catégorie A).
- Un ordre de grandeur d'**une cinquantaine** de CPE en vigueur correspond à des performances plus significatives (15 à 25 % ; contrats avec investissements sur les systèmes énergétiques ou de Catégorie B).
- **Une dizaine de contrats envisagés ou en préparation** vise les performances les plus élevées (Contrats avec investissement sur l'enveloppe bâtie ou de catégorie C; performance supérieure à 25 % en efficacité énergétique), se rapprochant ainsi des objectifs figurant dans le projet de Loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.

Répartition par catégorie de contrats et par type de clientèle

En fonction des indications recueillies lors des entretiens, le tableau ci-dessous propose des ordres de grandeurs plus détaillés tenant compte des catégories de clientèle et des périmètres des contrats.

Périmètre des contrats de performance énergétique	Ordre de grandeur nombre de CPE ⁶⁸	Répartition par type de clientèle					
		Clients publics			Clients privés		
		Logts collectifs bailleurs sociaux	Bâtiments coll. territoriales	Bâtiments Etat	Maisons indiv., commerces, locaux artisanaux	Logts collectifs co-propriétés	Tertiaire, locaux activités (grande taille)
A – CPE sans investissement : conduite installations, achats énergie, avec engagement de performance énergétique.	Environ 1.000	200 à 300	100 à 200	30 à 50		30 à 50	200 à 300

⁶⁷ S'appuyant sur cet ordre de grandeur, certains prestataires avancent l'argument que le CPE "c'est simple et on le fait depuis longtemps en France", ce qui engendre une certaine confusion car cet argument ne s'applique qu'aux contrats les moins performants.

⁶⁸ Les ordres de grandeur proposés correspondent à une estimation du nombre de CPE au sens de la définition retenue (voir section 2). Les contrats doivent en particulier intégrer une garantie des résultats en termes de performance énergétique. Il en résulte que ne sont pas comptabilisées les très nombreuses opérations portant sur le renouvellement des équipements énergétiques ou sur des travaux d'amélioration thermique des bâtiments, lorsque ces opérations n'intègrent pas une garantie dans la durée sur la base de données "mesurables et vérifiables".

B – CPE avec investissement de renouvellement des systèmes énergétiques ⁶⁹ et engagement de performance énergétique.	Environ 50	10 à 20	5 à 10	1 ou 2			20 à 30
C – CPE avec investissements sur enveloppe et engagement de performance énergétique.	Environ 10 (envisagés ou en préparation)	4 (envisagés ou en préparation)	2 ou 3 (envisagés ou en préparation)	2 ou 3 (envisagés ou en préparation)		5 (envisagés ou en préparation)	

Le tableau précédent permet en particulier d'observer que :

- Les CPE sont totalement absents des segments de locaux de petite taille (logement individuel, commerces et locaux d'activités de moins de 1.000 m²)⁷⁰.
- Ce sont principalement les locaux privés tertiaires et d'activités de taille moyenne ou grande qui ont actuellement une expérience des CPE performants (en quasi totalité des CPE de catégorie B, avec investissements sur les systèmes énergétiques.).
- L'expérience actuelle des autres catégories de clientèle, qu'il s'agisse des copropriétés ou des clients publics (Logements des bailleurs sociaux, bâtiments des collectivités territoriales, bâtiment de l'Etat) porte surtout sur la forme la moins performante des CPE, à savoir les CPE sans investissement (catégorie A)⁷¹.

⁶⁹ Installation d'équipements performants, régulations, GTB, EnR, etc...

⁷⁰ Certains prestataires considèrent notamment que les CPE avec investissements (catégorie B ou C) ne peuvent être mis en place qu'à partir 1 M € d'investissements. D'autre part, le coût associé à la mise en œuvre des procédures de suivi et de vérification des performances (notamment via le protocole IPMVP) ne doit pas selon les principaux acteurs du marché excéder 10 % des gains résultant de l'amélioration des performances énergétiques. Il en résulte donc l'existence d'un seuil en deçà duquel il n'apparaît pas pertinent de mettre en œuvre un contrat de performance énergétique au sens strict, c'est à dire assorti des dispositions de mesures et vérifications par rapport à une situation de référence précisément établie. D'où la nécessité dans certains cas de regrouper les bâtiments afin de générer dans le cadre d'un seul contrat un volume d'économies d'énergies suffisant.

L'ADEME observe cependant que différentes offres apparaissent sur le marché des particuliers (offres de DPE, de financement de travaux, de conseil, de suivi des consommations) et que ces offres ont susceptibles de "servir de base pour proposer un contrat de performance énergétique", bien que "aucun opérateur ne propose actuellement de tels contrats pour les particuliers". Source : Rosenstein Frédéric, Wellhoff Matthieu – "Services énergétiques et contrats de performance énergétique : des outils pour la mise en œuvre du Grenelle". ADEME, Stratégie & Etudes n° 14, 9 Septembre 2008.

⁷¹ Ces observations convergent avec la répartition des cas d'application mis en ligne par le Club S2E, à l'occasion de la publication du guide "Mesure et Vérification de l'efficacité énergétique" en Février 2009. Ces cas au nombre de 12 au total, se répartissent entre 7 applications industrielles, 1 application à l'éclairage public et 4 applications au bâtiment. Ces dernières correspondent à des CPE de type de B (avec investissement dans les équipements énergétiques) : remplacement d'appareils d'éclairage avec asservissement par le niveau de luminosité extérieure dans un bâtiment tertiaire de 8.000 m² ; remplacement de pompes à chaleur dans ce même bâtiment ; toujours dans le même bâtiment, les 2 actions précédentes combinées avec l'optimisation du fonctionnement des centrales de traitement d'air sur la GTB ; installation d'une télégestion du chauffage et ECS dans des bâtiments scolaires (Dalkia).

8 – Récapitulatif

Le diagnostic proposé est cadré sur la définition adoptée par les principales organisations professionnelles concernées, à savoir "Le CPE se caractérise par la mise en œuvre d'actions conduisant à améliorer l'efficacité énergétique de manière vérifiable et mesurable, assortie d'une garantie de résultats, dans la durée, apportée par l'opérateur". Ce type de contrat implique notamment de "caractériser avec précision la situation de référence" et de "contrôler et mesurer la performance".

L'apport des contrats de performance énergétique est actuellement minime :

- Par rapport au total des contrats de services énergétiques sur le marché français (environ 100.000), la place relative des contrats de contrat de performance énergétique est de l'ordre de 1 % en nombre (2% en volume).
- Les CPE les plus nombreux – plus d'un millier actuellement - sont peu performants, tandis que les solutions contractuelles plus performantes (CPE avec investissements sur les systèmes énergétiques et, depuis peu, sur le bâti) sont en nombre encore limité, estimé à une cinquantaine.
- Traduit au niveau des émissions de gaz à effet de serre, on peut estimer que l'ensemble des CPE actuellement en place contribue à une réduction des émissions de l'ordre de 50 à 100.000 tonnes de CO₂/an⁷².

La demande commence à émerger.

- Hors locaux privés tertiaires et d'activités, l'expérience actuelle de la plupart des catégories de clientèle se limite à la forme la moins performante des CPE. Néanmoins des évolutions commencent à voir le jour sur l'ensemble des marchés.
- Ainsi, sur le marché des logements sociaux, une convention a été passée entre l'USH et le SNEC pour développer des expérimentations de contrats avec investissements sur le bâti et, simultanément, une convention entre l'ADEME, le PUCA, l'ANAH et l'ARC a été signée, qui vise la mise en place de contrats performants dans les copropriétés.
- En parallèle, pour les bâtiments des collectivités territoriales, de premiers contrats visant des performances élevés ont été engagés, comme par exemple celui de la ville de Tours, tandis que d'autres sont en préparation, notamment à l'initiative des régions Alsace et Centre. Enfin, pour les bâtiments de l'Etat et de ses Agences, une stratégie de développement de ces contrats performants a été définie dans le cadre du Comité opérationnel du Grenelle sur "l'Etat exemplaire".

⁷² Hypothèse de calcul : 1.000 contrats de catégorie A réduisant les émissions en moyenne de 10 % sur des parcs de bâtiments émettant en moyenne 400 tonnes de CO₂/an (surface moyenne de 10.000 m²), soient 40.000 tonnes CO₂/an évitées et 50 contrats de catégorie B réduisant les émissions en moyenne de 20 % sur des parcs de bâtiments émettant en moyenne 2.000 tonnes de CO₂/an (surface moyenne de 50.000 m²), soient 20.000 tonnes CO₂/an évitées.

Côté offre la mobilisation est importante.

Sont notamment mobilisés :

- Les "Sociétés de services en efficacité énergétique", membres du SNEC (Syndicat National de l'Exploitation Climatique et de la Maintenance, FG3E), parmi lesquelles figurent notamment des filiales de Cofely (GDF Suez), de Dalkia (Veolia, EDF) et le groupe IDEX Energies.
- Les groupes fournisseurs d'équipements de contrôle – commande électrique et énergétique, dont la plupart est membre du GIMELEC, auquel appartiennent notamment Siemens, Schneider Electric et Johnson Controls, trois groupes qui présentent des références de longue date à l'international en matière de CPE.
- EDF, qui intervient d'une part via sa filiale conjointe avec Veolia (Dalkia) et d'autre part en partenariat avec Schneider Electric.
- SPIE, Vinci Energies et des groupes du BTP (comme Rabot Dutilleul, Cari), ainsi que des entreprises de Facility Management comme par exemple la société Exprimm (filiale de ETDE, groupe Bouygues).

Par ailleurs, des offres sont en cours d'élaboration à l'initiative de prestataires publics (syndicats intercommunaux d'électricité, filiales commune SNI-CDC).

En résumé

Si, d'un côté, commence à émerger une demande de CPE à performance élevée et, de l'autre, se mobilisent des acteurs puissants pour développer leurs prestations sur ce marché, l'apport actuel des CPE (moins de 100.000 tonnes CO₂/an évitées) est encore minime : il ne correspond qu'à quelques millièmes de l'objectif de réduction des émissions de CO₂ du secteur du bâtiment à l'horizon 2020.

Ceci permet de mesurer le chemin qui reste à parcourir en vue d'une contribution des contrats de performance énergétique à la hauteur des enjeux.

DEUXIEME PARTIE
LES CONDITONS D'UNE
CONTRIBUTION ACCRUE A LA
REDUCTION DES EMISSIONS DE
GAZ A EFFET DE SERRE ET A
L'EFFICIENCE ENERGETIQUE
DES BATIMENTS

1 – Introduction de la 2 ^{ème} partie	28
2 – Les facteurs moteurs et les facteurs freins	29
3 – Les perspectives en tendancier "raisonnablement optimiste", à court et moyen terme	32
4 – Cinq défis principaux à relever	36
5 – Recommandations pour instaurer des conditions générales favorables au développement des CPE	39
6 – Recommandations spécifiques à la "montée en gamme" et aux "modèles de diffusion" des CPE	43
7 – Recommandations relatives aux politiques territoriales	47
8 – Conclusion	49

1 – Introduction de la 2^{ème} partie

Le diagnostic proposé précédemment sur la contribution actuelle des contrats de performance énergétique à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'efficacité énergétique des bâtiments, amène à s'interroger sur les conditions d'une amélioration significative de cette contribution.

Cette question fait l'objet de la deuxième partie du rapport.

Elle est abordée à partir des résultats d'un travail collectif, mené avec les acteurs concernés dans le cadre de deux ateliers⁷³. Ces résultats complètent l'apport des entretiens bilatéraux⁷⁴ effectués en préparation des ateliers.

Sont successivement présentés :

- Les principaux "facteurs moteurs" et "facteurs freins" à l'œuvre au stade actuel de développement des CPE.
- Une projection en tendanciel sur les perspectives envisageables de développement des CPE à moyen (3 ans) et long termes (10 ans), compte tenu de ces facteurs.
- Les principaux défis à relever pour que la contribution des CPE soit supérieure aux perspectives en tendanciel et donc plus conforme aux objectifs visés.
- Trois séries de recommandations pour répondre à ces défis :
 - o La 1^{ère} série de recommandations porte sur les conditions générales de développement des CPE.
 - o La seconde est spécifique à la "montée en gamme" et à l'instauration de "modèles de diffusion" des contrats.
 - o La troisième porte sur les politiques territoriales.

⁷³ Ateliers auxquels ont participé des représentants de maîtres d'ouvrage et d'entreprises de l'offre, ainsi que des experts et institutionnels. Voir liste des participants page 2 et compte rendus détaillés des ateliers en annexes.

⁷⁴ Entretiens approfondis avec 15 représentants d'entreprises et de maîtres d'ouvrage, ainsi que des experts. Voir liste des interlocuteurs page 2.

2 – Les facteurs moteurs et les facteurs freins

Sont récapitulés ci-après les principaux facteurs identifiés lors des entretiens et des ateliers comme influant sur les marchés. Sont ensuite listés séparément certains facteurs spécifiques aux marchés des bâtiments privés, puis aux marchés des bâtiments publics.

Facteurs généraux

Côté facteurs "moteurs" généraux, la mobilisation des grands groupes et les orientations retenues lors du Grenelle, sont particulièrement soulignées. Côté "freins", le caractère innovant et la complexité de mise en œuvre des solutions les plus performantes, ainsi que le manque de confiance d'une partie des maîtres d'ouvrage apparaissent comme les principaux obstacles à lever.

Facteurs influant sur l'ensemble des marchés	
Facteurs moteurs	Facteurs freins
<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de Loi faisant suite au Grenelle met en avant les CPE comme solution à privilégier. - Au niveau de l'offre, de grands groupes travaillent à développer des solutions performantes pour le marché français. Plusieurs s'appuient sur les acquis de leurs filiales sur les marchés étrangers les plus avancés. - Effort de convergence de la communication des principaux groupements professionnels concernés. - Sensibilité croissante des maîtres d'ouvrage à la nécessité d'exigences de performance élevées. - Possibilité, intéressant certaines clientèles, d'associer CPE et tiers financement des investissements - Perspective d'éligibilité aux certificats d'économie d'énergie (CEE)⁷⁵. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les contrats les plus performants représentent une innovation par rapport aux pratiques habituelles du marché. - La sensibilisation et la formation des maîtres d'ouvrage restent à faire. - "Goulots d'étranglement" au niveau de la main d'œuvre qualifiée. - L'offre doit encore s'organiser pour intégrer des solutions sur l'enveloppe. - Risque de "tuer le gisement" d'économie d'énergie si le CPE est mal intégré à une stratégie d'amélioration patrimoniale. - Problèmes de confiance vis à vis de groupes "dont le cœur de métier est ailleurs" - La recherche de fiabilité des contrats engendre une certaine complexité et des coûts d'ingénierie des contrats⁷⁶. - La question des garanties impose de normaliser la mesure (consommations contractuelles, situation de référence, etc).

⁷⁵ Des critères d'éligibilité des CPE aux certificats d'économie d'énergie (CEE) sont en cours de définition. Ils compléteront les dispositions déjà prévues pour les marchés d'exploitation de chauffage. Ces derniers seront éligibles à un bonus au niveau du CEE si : (1) ils incluent la mise en place d'équipements neufs, eux-mêmes éligibles aux CEE, et (2) l'exploitant s'engage à maintenir l'installation de façon à garantir un rendement conforme au rendement de l'équipement.

⁷⁶ En particulier prise en compte du comportement des occupants, qui a un impact sur l'usage de l'équipement et donc sur la capacité du prestataire à s'engager sur un résultat.

Facteurs spécifiques aux bâtiments privés

Les deux grands segments de bâtiments privés concernés par les CPE⁷⁷ (locaux tertiaires et d'activités d'une part, copropriétés de l'autre) sont soumis à des facteurs de nature différent.

Si des facteurs moteurs spécifiques à certains marchés apparaissent (par exemple dispositions du projet de Loi Grenelle II relatives aux copropriétés), les lacunes en matière d'information, de sensibilisation et de formation des maîtres d'ouvrage semblent constituer le principal obstacle sur l'ensemble des marchés.

Bâtiments privés	
Facteurs moteurs	Facteurs freins
<p><i>Facteurs spécifiques aux locaux tertiaires et d'activités :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Développement possible en liaison avec le Facility Management et avec la démarche HQE – Exploitation. ○ Intégration possible à la stratégie "développement durable" / CO₂ des entreprises. ○ Gains éventuels via la vente de Certificats d'Economie d'Energie (CEE). <p><i>Facteurs spécifiques aux copropriétés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place d'un groupe de travail ADEME/PUCA/ANAH/ARC. ○ Le seuil d'intervention peut être relativement bas (copropriété de 20 logements). ○ Projet de loi Grenelle II (article 3)⁷⁸. <p><i>Autres facteurs moteurs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Sensibilité croissante des maîtres d'ouvrage aux gains économiques pouvant résulter de la maîtrise des consommations d'énergie. ○ Existence de structures relais territoriales (régionales, locales de type ALE) pouvant appuyer la mise en place de CPE. 	<p><i>Facteurs spécifiques aux locaux tertiaires et d'activités :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Demande au client de s'engager sur longue durée (concerne les unités de production pérennes)⁷⁹. ○ Marchés hétérogènes (solutions contractuelles difficilement standardisables), souvent approchés par les acteurs de l'offre comme des marchés "d'opportunités" (sans stratégie marketing). ○ Pour les clients, le poste énergie n'est pas toujours un poste stratégique en termes de coûts. ○ Bureaux : complexité des jeux d'acteurs (propriétaires, Facility Managers, locataires...)⁸⁰. <p><i>Facteurs spécifiques aux copropriétés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Lourdeur des modalités de décision. ○ "Frilosité" des syndics. <p><i>Autres facteurs freins :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Information et sensibilisation insuffisantes des décideurs aux solutions de type CPE. - "Asymétrie" des connaissances entre les Maîtres d'ouvrages et les prestataires, préjudiciable à l'établissement de véritables partenariats, dans une relation de confiance.

⁷⁷ Ne sont pas pris en considération les logements individuels et les locaux commerciaux ou d'activités de moins de 1.000 m², car la solution CPE ne semble actuellement envisagée par aucun acteur pour ces types de clientèle.

⁷⁸ Le projet de loi Grenelle II prévoit d'obliger les syndicats à inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée générale des copropriétaires la conclusion d'un contrat de performance énergétique.

⁷⁹ Dans le secteur privé les critères des retours sur investissement acceptent rarement des retours à 20 ans, le plus souvent les attentes de retour se situent à 5 ans.

⁸⁰ A noter par exemple que la société Johnson Controls France a travaillé sur un projet de copropriété dans le tertiaire. Le projet, qui envisageait des solutions de type "conception – réalisation", n'a pas été mené à terme car il impliquait plusieurs occupants entreprises, ce qui a posé des problèmes contractuels et financiers.

<i>Facteurs spécifiques aux bâtiments publics</i>

Côté facteurs moteurs, l'impact possible du Grenelle et des PPP est renforcé par l'intérêt des grands groupes de l'offre pour les marchés publics, marchés qu'ils considèrent comme plus faciles à standardiser. De plus la question du financement peut être un motif fort de recours aux CPE. Côté "freins", certaines réticences politiques et l'opposition de quelques professions, de même que le caractère novateur des montages juridiques sont particulièrement mis en avant.

Bâtiments publics	
Facteurs moteurs	Facteurs freins
<p><i>Facteurs spécifiques aux principaux segments de bâtiments publics</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bâtiments de l'Etat</i> : le rapport du Comop "Etat exemplaire" dresse une quasi "feuille de route" pour le développement des CPE. - <i>Bailleurs sociaux</i> : convention SNEC / USH pour la réalisation d'opérations pilotes. Mise en place de stratégies patrimoniales. - <i>Bâtiments des collectivités territoriales</i> : existence de structures – relais compétentes dans certaines régions (Rhône – Alpes...). <p><i>Autres facteurs moteurs</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Décisions fortes dans le projet de "Loi Grenelle" en faveur de développement des CPE pour les bâtiments publics. - Existence de la MAPPP, devenue plus opérationnelle en matière de "PPP énergétique" et réforme de l'ordonnance de 2004 qui ouvre une 3^{ème} voie de recours aux contrats de partenariat. - Intérêt particulier des groupes de l'offre pour les bâtiments publics, en raison de la possibilité de passer à une certaine "industrialisation des solutions", passée la phase expérimentation. 	<p><i>Facteurs spécifiques aux principaux segments de bâtiments publics</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bâtiments de l'Etat</i> : les PPP du secteur du bâtiment intègrent mal jusqu'à présent le volet performance énergétique. - <i>Bâtiments des collectivités locales</i> : contexte historique de faible culture énergétique des personnels techniques des collectivités locales. L'AITF semble avoir une position défavorable aux CPE. - <i>Bailleurs sociaux</i> : problèmes pour le partage des gains de charges entre bailleurs et locataires. <p><i>Autres facteurs freins</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rigidités des marchés publics (qui pourraient être réduites par une éventuelle révision du Code des marchés publics). - Complexité des montages en PPP. - Existence d'oppositions politiques et de certaines professions (maîtrise d'œuvre, personnels techniques territoriaux) aux contrats de partenariat. - Risques juridiques de contestation devant les tribunaux.

3 – Les perspectives en tendanciel "raisonnablement optimiste".

En raison des situations actuellement très différentes de développement de leurs marchés, l'analyse des perspectives à court et moyen termes est effectué en distinguant, d'une part, les perspectives des contrats "sans investissement" et, d'autre part, celles des contrats "avec investissements".

Perspectives des contrats "sans investissement" (catégorie A)⁸¹

Actuellement les plus nombreux (estimation de l'ordre de 1.000 contrats), ces contrats correspondent à une amélioration possible de la performance énergétique de 5 à 15 %. Les perspectives proposées ci-après renvoient de façon relativement homogène aux différentes catégories de bâtiments⁸².

Marchés		Perspectives à court (2011) et moyen terme (2018)
Bâtiments privés	Locaux tertiaires et d'activités (>1.000 m ²)	<p>Le nombre de CPE "sans investissement" devrait croître.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une part croissante des quelques 100.000 contrats de gestion énergétique pourrait être transformés en CPE "sans investissement" (catégorie A) à l'occasion de leur renouvellement. <p>Des performances moyennes en hausse</p> <ul style="list-style-type: none"> - On peut s'attendre à la mise en place progressive de mécanismes d'amélioration de la performance plus exigeants, tirant le niveau d'amélioration de la performance vers le haut de la fourchette (5 – 15 %) de cette catégorie de contrats.
	Logements collectifs Copropriétés	
Bâtiments publics	Logements collectifs – Bailleurs sociaux	<p>Des passages vers les catégories supérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'occasion des renouvellements des contrats classiques de gestion énergétique et des CPE "sans investissements" (catégorie A), renouvellements qui interviennent sur des périodes assez courtes (la durée des contrats est de l'ordre de 1 à 8 ans), une partie de ces contrats pourra être transformée en CPE "avec investissements" (catégorie B ou C).
	Bâtiments collectivités territoriales	
	Bâtiments Etat	

⁸¹ Voir définition de la "Catégorie A" page 7.

⁸² A noter, dans le secteur des copropriétés, que les dispositions prévues à l'article 3 de la Loi de transition environnementale (Loi dite "Grenelle II" soumise au Conseil d'Etat le 7 Novembre 2007) auront, selon le libellé retenu par le décret d'application à venir, soit un effet démultiplicateur des contrats "sans investissement" (catégorie A), soit un effet favorable au passage à des contrats "avec investissements" (catégorie B ou C).

Perspectives des contrats "avec investissements" (catégories B et C)⁸³

Ces contrats, actuellement en nombre limité (50 environ, en majorité dans le secteur privé), offrent un niveau d'amélioration de la performance entre 15 et 25 % lorsqu'ils portent sur les seuls systèmes énergétiques et supérieur s'ils incluent des interventions sur l'enveloppe.

On distinguera les perspectives :

- A court terme (3 ans, 2011), en dehors du marché des locaux tertiaires et d'activités, ces perspectives correspondent à des réalisations souvent à caractère expérimental.
- A moyen terme (10 ans, horizon 2018), on peut faire l'hypothèse d'une certaine "industrialisation" du développement des CPE les plus performants, grâce aux retours des expérimentations et à des actions de sensibilisation, de formation et de "fiabilisation" des contrats. De plus, l'intégration plus systématique d'EnR permettra des gains additionnels significatifs de performance au niveau des émissions de CO₂.

Marchés		Court terme (2008 – 2011)	Moyen terme (2011 – 2018)
Bâtiments privés	Locaux tertiaires et d'activités (>1.000 m ²)	DIFFUSION - Poursuite du développement du marché par "saisie d'opportunités". - Impact du développement référentiel "HQE exploitation" pour le tertiaire privé. - Mise en place de dispositifs de diffusion sur des segments particuliers.	
	Logements collectifs Copropriétés	EXPERIMENTATION 5 expérimentations dans le cadre de la convention ADEME/PUCA/ANAH/ARC. ⁸⁴	DIFFUSION - Mise en place de dispositifs pour systématiser le recours aux CPE "avec investissements" sur les différents marchés.
Bâtiments publics	Logts coll Bailleurs sociaux	4 expérimentations USH/SNEC. ⁸⁶ Expérimentations de SA HLM avec des entreprises du GIMELEC.	- Bâtiments de l'Etat : déclinaison de la "feuille route" établie par le Comité opérationnel "Etat exemplaire" ⁸⁵ .
	Bâtiments collectivités territoriales	PPP lycées Alsace ⁸⁷ et Centre, PPP Bordeaux. 1 ou 2 PPP hospitalier ⁸⁸ HQE avec CPE. Autres projets "dans les cartons".	- Mise en place des CPE dans le cadre de "Schéma directeur énergie des patrimoines".
	Bâtiments Etat	PPP Univ Versailles St Quentin. Projets "Plan Campus" ⁸⁹ . Suite "pré-études PPP" (Défense, Justice...) ⁹⁰ .	

⁸³ Voir définition des catégories "B" et "C" page 7.

⁸⁴ Expérimentations en cours de définition.

⁸⁵ Le Comité opérationnel "Etat exemplaire", suite au Grenelle de l'Environnement, a étudié 3 options, avec respectivement 50 %, 66 % et 80 % des interventions sur les bâtiments de l'Etat dans le cadre de CPE.

⁸⁶ Opérations pilotes en cours de définition dans le cadre de la Convention USH/SNEC du 21-1-08.

⁸⁷ Le projet de PPP pour les lycées alsaciens a été lancé en 2007 (Rapport évaluation préalable rendu à la MAPPP), le choix du prestataire et le début du contrat étant prévus pour 2010. Cf Rampazzo Mauro, op cit.

⁸⁸ La mise en place d'un référentiel de certification HQE dans le domaine de la santé peut ouvrir des possibilités de mise en place de CPE pour la "Cible Energie" de la démarche HQE.

⁸⁹ Dix projets ont été sélectionnés en 2008 dans le cadre du "Plan Campus". Leur patrimoine doit être rénové par le biais de PPP. On peut faire l'hypothèse que certains auront une composante énergétique de type CPE.

⁹⁰ Les "pré-études" réalisées par des opérateurs volontaires pour certains Ministères se situent avant la phase "diagnostic" d'un PPP. Elles sont réalisées dans le cadre de l'Article 10 de la loi sur les PPP. Cet article permet une "génération spontanée" de projets (le candidat effectuant la "pré-étude" peut soumettre une offre, les éléments de la "pré-étude" étant versés au dossier du dialogue compétitif). Le Ministère de la Défense envisagerait d'avancer sur un échantillon de projets type caserne, hôpital, base aérienne, etc.

<i>Ordres de grandeur</i>

Compte tenu des estimations relatives à la situation actuelle du marché (figurant page 20) et des perspectives identifiées ci-dessus, les projections ci-après en nombre de CPE peuvent être proposées.

		2008	2011	2018
CPE "sans investissement"		Environ 1.000	Plusieurs milliers	Plusieurs milliers
CPE "avec investissements"				
Bâtiments privés	Locaux tertiaires et d'activités (> 1.000 m ²)	20 à 30	30 à 40	Au total : plusieurs centaines à plusieurs milliers de CPE "avec investissements" selon les dynamiques de diffusion
	Logements collectifs Copropriétés	5 envisagés ou en préparation	5 à 10 contrats engagés	
Bâtiments publics	Logements collectifs – Bailleurs sociaux	10 ou 20 (dt 3/4 envisagés ou en préparation)	30 à 40 engagés	
	Bâtiments collectivités territoriales	5 à 10 (dt 2/3 envisagés ou en préparation)	Environ 20 contrats engagés	
	Bâtiments Etat ⁹¹	3 à 5 (dt 2/3 envisagés ou en préparation)	10 à 15 contrats engagés	
Ensemble des CPE "avec investissements.		50 à 60 (dt 7 à 10 envisagés ou en prépa)	Environ 100 contrats engagés	

Pour les CPE les plus performants (avec investissements, catégorie B ou C), une perspective "raisonnablement optimiste" apparaît donc être :

- Un doublement à trois ans du nombre des contrats de catégorie B ou C, qui passerait d'une cinquantaine à environ 100, avec un certain rééquilibrage entre clientèle publique et privée.

⁹¹ Les trois options étudiées par le Comité opérationnel "Etat exemplaire" considèrent qu'une très forte proportion des bâtiments de l'Etat feraient l'objet de CPE, sous différentes formes :

- Option 1 : 50 % de travaux en loi MOP et un partage de la deuxième moitié à parts égales entre contrats de performance énergétique adossés à des travaux classiques en loi MOP et les mêmes contrats CPE adossés à un contrat de partenariat.
- Option 2 : partage par tiers entre les trois formules ci-dessus.
- Option 3 : un cinquième des bâtiments en gestion classique "loi MOP", les quatre cinquièmes étant traités par voie de contrat de performance énergétique adossé à un contrat global de type contrat de partenariat. Ces derniers sont répartis en deux phases. Une première phase engagée rapidement et incluant des aménagements et travaux permettant d'atteindre une réduction de 30 % environ des émissions de CO₂ et 20 % à 25 % de réduction des consommations d'énergie d'autre part. Ces contrats sont conclus pour 8 à 10 ans, ce qui permet, à leur échéance en 2018, de les relayer par un nouveau contrat de performance énergétique lequel prend en charge les travaux lourds sur l'enveloppe permettant d'atteindre les – 50 % d'émission de CO₂ et de 35 à 40 % (voire plus si les techniques progressent d'ici 2018) en économies d'énergie. Il s'agit d'un schéma général compatible avec des combinaisons particulières différentes d'une opération à l'autre, en fonction des conclusions des diagnostics approfondis (CPE avec travaux lourds en une phase).

- Un ordre de grandeur de quelques centaines à plusieurs milliers de contrats de catégorie B ou C à un horizon de dix ans.

Traduits en tonnes de CO₂ évitées, ces ordres de grandeur correspondraient (selon la composante EnR des investissements) à des fourchettes de 200.000 à 300.000 tonnes CO₂ à l'horizon 2011⁹², puis de 2 à 3 millions de tonnes CO₂ à l'horizon 2018⁹³. La contribution des CPE serait alors de l'ordre de 10 à 20 % de l'objectif de réduction des émissions de CO₂ du secteur du bâtiment à l'horizon 2020⁹⁴.

⁹² Doublement ou triplement (si composante EnR forte) de l'estimation fin 2008 (voir note page 25).

⁹³ Hypothèse de calcul : 10.000 CPE de catégorie A, réduisant en moyenne les émissions de 15 % sur des parcs de bâtiments émettant en moyenne 400 tonnes de CO₂/an (surface moyenne de 10.000 m²), soient 600.000 tonnes de CO₂/an évitées ; 1.000 CPE de catégorie B réduisant les émissions en moyenne de 25 % sur des parcs de bâtiments émettant en moyenne 2.000 tonnes de CO₂/an (surface moyenne 50.000 m²), soient 500.000 tonnes de CO₂/an évitées ; 1.000 CPE de catégorie C réduisant les émissions en moyenne de 40 % sur des parcs de bâtiments émettant en moyenne 2.000 tonnes de CO₂/an (surface moyenne 5.000 m²), soient 800.000 tonnes de CO₂/an évitées.

⁹⁴ Objectif estimé à 15 à 20 millions de tonnes de CO₂ évitées. L'objectif global à 2020 pour le secteur du bâtiment dans son ensemble est de l'ordre de 48 millions de tonnes CO₂ (40 % des 120 millions de tonnes émises actuellement), mais il faut tenir compte du fait que les CPE ne semblent pas conçus pour les maisons individuelles et que seule une partie des surfaces de logements collectifs et tertiaires (estimée à 50 % environ) fait l'objet de contrats de gestion énergétique avec un prestataire privé, d'où l'ordre de grandeur de 15 à 20 Mt CO₂.

4 – Cinq défis principaux à relever

Dans l'optique d'une contribution des contrats de performance énergétique plus en phase avec les objectifs à 2020 que ne l'indiquent les perspectives en tendanciel établies précédemment, le travail collectif mené dans le cadre des ateliers montre que cinq défis principaux doivent être relevés.

Ces défis renvoient tout d'abord à l'amélioration des conditions générales de fonctionnement du marché. Trois aspects principaux sont apparus :

- Instaurer la confiance et "fiabiliser" les CPE.
- "Fluidifier" les différents marchés et lever certains obstacles.
- Résoudre la question du financement lorsqu'il s'agit de CPE avec investissements.

Ces défis renvoient ensuite à deux conditions – clés d'une contribution significative des CPE, à savoir :

- La nécessaire "montée en gamme" des contrats.
- L'instauration de modèles de diffusion adaptés aux différents marchés.

Les principaux points évoqués lors des ateliers et des entretiens sont récapitulés ci-après.

Instaurer la confiance, "fiabiliser" les CPE

Il ressort fortement des ateliers et des entretiens que la question de la confiance "doit être au centre des préoccupations pour faire progresser les CPE", qu'il s'agisse des bâtiments privés ou des bâtiments publics.

Les témoignages de la plupart des maîtres d'ouvrage et des experts, fondé sur leur expérience des premiers contrats, pointent sur différentes insuffisances des pratiques, ainsi que sur de sérieuses limites des contrats dans leur formalisation actuelle⁹⁵ :

- Il apparaît tout d'abord que la convergence des intérêts entre maîtres d'ouvrage et entreprises de l'offre est insuffisamment établie. D'où "un déficit de confiance entre maîtres d'ouvrage et prestataires, les intérêts des deux parties semblant divergents...".
- De façon plus fondamentale est aussi soulignée la difficulté à s'engager sur un pourcentage de baisse des consommations (par exemple 20 %), ce qui est le

⁹⁵ Les points ci-après ont notamment été évoqués à ce sujet :

- "Opacité" des audits tandis que le maître d'ouvrage attend une transparence nécessaires aux arbitrages.
- Solutions proposées exclusivement ou très orientées vers les systèmes développés par ailleurs par le prestataire.
- La prestation proposée ne fait pas apparaître ce qui peut être obtenu avec investissement et sans investissement (doute sur le fait que l'économie garantie ne pourrait pas en fait être obtenue quasiment sans investissement avec d'autres solutions).
- Manque d'exhaustivité des audits (enveloppe, systèmes, régulations...).
- Conflits sur l'interprétation des données de comptage, de la base de référence avant travaux et de l'impact des changements d'activité du bâtiment ou de mode d'exploitation.

fondement même du CPE. Cette difficulté tient essentiellement à la prise en compte dans le contrat des événements susceptibles d'intervenir sur le bâtiment en termes d'usage ou de mode d'exploitation, et qui peuvent perturber les résultats et générer des conflits.

- Enfin, un historique de relations contractuelles difficiles entre les prestataires et certaines catégories de maîtres d'ouvrage renforce la nécessité de réinstaurer la confiance entre ces acteurs⁹⁶.

"Fluidifier" les différents marchés, lever les obstacles

Ceci renvoie à certains risques de dysfonctionnement des marchés, risques qui résultent en particulier du caractère novateur des contrats les plus performants. Ont notamment été mis en avant les points suivants :

- Il existe un risque de "tuer le gisement ultérieur d'économie d'énergie" par des décisions initiales focalisées sur les gains les plus rapides. De telles décisions pénalisent la rentabilité des actions ultérieures. Ceci est typiquement illustré par le choix entre une ventilation simple ou double flux : "une fois l'investissement réalisé dans une ventilation simple flux, on se rend compte qu'il aurait fallu installer directement une ventilation double flux avec récupération de chaleur".
- Le caractère innovant des contrats les plus performants, par rapport aux pratiques habituelles, se heurte à la "frilosité" de certains maîtres d'ouvrage, notamment ceux dont la "culture énergétique" est limitée ou inexistante.
- La complexité des montages et des jeux d'acteurs (questions de répartition des bénéfices entre bailleurs et locataires par exemple) engendre des coûts élevés d'ingénierie des contrats. Il peut aussi en résulter des risques juridiques, en particulier dans le cas des bâtiments publics. Pour ces derniers, il y a en effet obligation d'inscrire le CPE dans l'un des régimes juridiques existants pour des contrats publics. Ces régimes s'avèrent peu adaptés aux spécificités des contrats de performance énergétique, ce qui offre aux opposants aux projets de multiples possibilités de contestations.

La question du financement

La question du financement est au centre des interrogations de la plupart des maîtres d'ouvrage (de nombreux maîtres d'ouvrage associent d'ailleurs le CPE à une voie de financement d'un projet de maîtrise de l'énergie) :

- L'aspect financier est notamment central pour l'Etat. Pour les universités par exemple, la question du financement est en grande partie à l'origine de l'intérêt porté aux CPE : il s'agit d'améliorer la performance énergétique et de rénover le bâti en mobilisant de nouveaux moyens de financement, puis d'éviter ultérieurement des déficits pendant la phase de maintenance.

⁹⁶ Il a, par exemple été souligné que les copropriétés "sortent d'un traumatisme" dans leur relation avec les prestataires. Plus généralement, en ce qui concerne les CPE de catégorie A (actions portant sur l'amélioration de l'exploitation des installations existantes), les plus répandus à ce jour, il n'y a pas eu jusqu'à présent de suivi rigoureux "d'où sans doute de mauvaises pratiques".

- De même, les collectivités et les bailleurs sociaux s'intéressent surtout au CPE pour financer des rénovations.
- La question du financement apparaît aussi essentielle pour certains maîtres d'ouvrage privés, mais présente moins d'intérêt pour d'autres (exemple de la grande distribution).
- Dans ce contexte, plusieurs participants s'interrogent sur la réalité des offres de CPE avec financement pour les contrats intégrant des investissements sur le bâti (catégorie C) : "y a-t-il vraiment des CPE qui sont proposés avec financement par un tiers ?". Le contexte nouveau résultant de la crise financière renforce en outre la nécessité de clarifier les perspectives de financement des CPE..

Faire "Monter en gamme" les contrats

Les attentes du Grenelle, qui placent l'objectif à moins 38 % (respectivement 40 %) en termes d'économie d'énergie pour les bâtiments tertiaires (respectivement de l'Etat), imposent a priori l'utilisation de CPE de catégorie C, c'est-à-dire des contrats intégrant des actions sur le bâti. Ceci constitue un défi à plusieurs titres :

- Si cette catégorie C est la plus performante, elle est aussi "la plus dure à organiser". Le problème – clé est celui du manque d'acquis : il n'y a pas encore de retour d'expérience sur des rénovations lourdes dans le cadre de CPE. Il s'agira de plus forcément de contrats longs. Certaines s'interrogent : cette catégorie de CPE est-elle vraiment viable ?
- Si l'intégration du bâti à la réflexion des acteurs de l'offre est maintenant acquise, les offres opérationnelles ne sont pas encore nécessairement finalisées. Chaque type d'entreprise part de son métier initial "pour arriver à un métier plus global de type C". Cette évolution "pose d'importants problèmes de formation et de recrutement".
- Il est enfin souligné que le CPE de catégorie C peut ne pas se limiter à la seule question de l'énergie. Donc il faut clarifier les objectifs : s'agira-t-il d'une "simple" rénovation énergétique ou de rénovation globale des bâtiments ?

Créer des modèles de diffusion des contrats les plus performants sur les différents marchés

Le décalage entre les attentes du Grenelle et le rythme actuel de développement du marché des CPE, renvoie aussi à une problématique de "modèles de diffusion". Cette problématique se situe à plusieurs niveaux :

- Une problématique d'apprentissage en liaison avec la phase d'expérimentation des CPE sur les différents marchés. Toute une série d'étapes doivent donc être franchies : "pour construire des références, pour en diffuser les résultats, etc".
- De multiples préalables (connaissance de patrimoines, sensibilisation et formation, etc) doivent être satisfaits avant de pouvoir s'engager dans des stratégies de diffusion des CPE. Il est donc irréaliste et pourrait s'avérer tout à fait contre productif de faire croire que les CPE pourront quasiment "être achetés sur catalogue".
- Enfin les modèles de diffusion devront être conçus et calibrés en fonction des spécificités des différents segments de marché.

5 – Recommandations pour instaurer des conditions générales favorables au développement des CPE

Cette première série de recommandations regroupe les points mis en avant lors des ateliers au regard de la nécessité d'instaurer des conditions générales favorables au développement des contrats de performance énergétique.

Comme évoqué précédemment, ceci renvoie à trois aspects-clés : l'instauration de la confiance et la fiabilisation des contrats ; la fluidification des différents marchés et la levée des obstacles ; le financement.

Instaurer la confiance, fiabiliser les CPE - Recommandations⁹⁷

A1 – Faire une évaluation "sans concessions" des contrats existants et diffuser les retours d'expérience.

- Il n'y a pas actuellement d'élément d'évaluation solide disponible sur les CPE existants. Les retours d'expérience disponibles proviennent, pour l'essentiel, de données et informations communiquées par les prestataires. Il faut donc réaliser de véritables évaluations en vue "d'introduire une culture de la vérification".
- Ceci concerne en particulier les contrats qui revendiquent des performances élevées, notamment – en l'état actuel du marché – les contrats de type B pour des locaux tertiaires et d'activités.

A2 – Encourager ou imposer une plus grande transparence des offres.

- Les entreprises de l'offre sont invitées par certains maîtres d'ouvrages "à repenser leurs stratégies commerciales" pour introduire beaucoup plus de transparence.
- Il est souligné de plus que le risque de défiance vis-à-vis des offres est d'autant plus élevé que le maître d'ouvrage ne définit pas suffisamment clairement ses besoins et qu'il ne dispose pas de compétences ou de disponibilité pour élaborer, négocier puis suivre les prestataires dans le déroulement des contrats. Le renforcement des compétences des maîtres d'ouvrage constitue donc le second versant des recommandations faites à ce sujet.

A3 – Créer un lieu ou un dispositif d'échange entre maîtres d'ouvrage et entreprises proposant des CPE afin de développer une "culture commune".

- Il faut développer une "culture commune". Ce processus est déjà largement engagé entre les différents types d'entreprises de l'offre, notamment au sein du club S2E. Reste à y associer beaucoup plus les maîtres d'ouvrage.
- Il est souligné, compte tenu des enjeux, que les acteurs "sont condamnés à s'entendre". Ils apparaissent d'ailleurs de plus en plus prêts "à jouer collectif", en vue de progresser vers la construction d'un marché fiable.

⁹⁷ Voir en complément les précisions figurant dans les comptes rendus des ateliers en annexe. A noter par ailleurs que la question d'impliquer les assurances, pour développer des offres d'assurances associées aux CPE, a aussi été débattue. Elle n'a pas fait l'objet d'avis favorables. Cette piste est surtout apparue intéressante pour les bureaux d'études qui veulent intervenir sur le marché des CPE sans avoir une surface financière suffisante.

<p><i>A4 – Favoriser le développement d'intermédiaires entre les maîtres d'ouvrage et les prestataires.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - A été cité le cas du Royaume-Uni, où pour développer les CPE dans le patrimoine public, il y a eu création d'un organisme intermédiaire. - Les avis sont cependant contrastés sur cette recommandation, qui ne recueille pas, en particulier, le soutien des représentants de certaines entreprises de l'offre.
<p><i>A5 – Inciter à utiliser le protocole, en cours d'élaboration dans le cadre du Club S2E, pour la mesure et la vérification des performances énergétiques.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un protocole de mesure et vérification existe déjà à l'étranger (IPMVP) et est en cours de "francisation". Le Club S2E présentera cette méthodologie aux organisations professionnelles en Février 2009. - L'utilisation de ce protocole est approuvée par les participants aux ateliers, car la question du comptage énergétique est l'une des questions-clés en vue de la fiabilisation des contrats (Un des points délicats est notamment de pouvoir identifier les hausses et les baisses de consommation résultant de changements d'activité). - La question des garanties nécessite de faire figurer le protocole de mesure comme un élément explicite du contrat juridique.
<p><i>A6 – Favoriser le développement d'une offre d'audit indépendante, permettant d'établir une situation de référence acceptable par le client et par le prestataire.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est rappelé que le rapport CSTB-ICADE met en avant la nécessité que l'audit soit mené de façon indépendante. - Les avis sont contrastés sur cette recommandation. Schématiquement, les maîtres d'ouvrage et experts y sont favorables, tandis que les entreprises de l'offre y sont défavorables. - Il est souligné de plus "qu'il ne faut pas tout de suite rentrer dans un audit très compliqué". L'audit doit permettre dans un premier temps "de voir le plus loin possible" et de faire une évaluation du bâti (audit patrimonial au sens large). "Ce n'est qu'ensuite qu'on peut arriver au CPE". - La réalisation d'un audit indépendant, à l'initiative du maître d'ouvrage, permettra au maître d'ouvrage "d'être équipé" pour mener le dialogue avec les candidats prestataires. Il est normal que de son côté le prestataire reprenne ensuite l'audit car "c'est la base à partir de laquelle il étudie sa prise de risque". - A noter qu'un travail est en cours sur le cahier des charges de l'audit, mené en coopération avec les régions (concerne en particulier les lycées). - Enfin, il est souligné qu'il conviendra d'être attentif lors de la transcription de la directive européenne (au niveau des articles 8 et 9) au risque d'introduire des audits énergétiques qui n'incluraient pas le patrimoine bâti.
<p><i>A7 – Préparer des documents - types.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cette recommandation est largement approuvée. - Pour le MEEDDAT en particulier, la question du contrat-type est un "objet emblématique". C'est pour le MEEDDAT l'une des premières urgences en termes de calendrier.

Fluidifier les différents marchés, lever les obstacles - Recommandations⁹⁸

B1 – Donner une définition juridique au CPE.

- Il est important que le CPE soit clairement défini, car les "Lois Grenelle" et d'autres législations ultérieures vont se référer au CPE. Ainsi le projet de Loi "Grenelle II" prévoit que les syndicats de copropriété devront proposer un CPE en assemblée générale.
- Un décret définissant le CPE est en cours de préparation.

B2 – Introduire des dispositions au niveau du Code des marchés publics pour faciliter la mise en place des contrats de performance énergétique.

- Une attente forte des participants porte en particulier sur la possibilité de passer des contrats globaux pour la gestion d'immeubles en dérogeant à la loi MOP.
- D'autre part, selon l'un des participants, il serait souhaitable que de nouvelles dispositions permettent "d'anticiper juridiquement la fin des contrats d'exploitation ou de vente de chaleur" et permettent de "revoir la puissance souscrite à l'occasion de travaux dans le cas des contrats de vente de chaleur".

B3 – Faciliter un partage équitable des bénéfices du CPE entre bailleurs et locataires.

- Certains dispositifs, dans le cas des logements sociaux par exemple, sont orientés vers les bailleurs (prêts, subventions, certificats d'économie d'énergie, etc)".
- D'autre part, les économies de charges résultant d'un CPE bénéficient au locataire.
- Il convient donc de veiller à l'équilibre de l'ensemble des dispositifs.

B4 – Encourager l'émergence d'offres d'"Aide à maîtrise d'ouvrage" spécialisées CPE, inciter les maîtres d'ouvrage à utiliser ces prestations par un soutien financier public.

- Les avis convergent sur cette recommandation, avec une moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent" dans le cas de l'atelier "bâtiments privés" comme dans celui de l'atelier "bâtiments publics".

B5 – Appuyer la formation de personnels qualifiés pour les entreprises.

- Les avis convergent tout à fait sur cette recommandation avec une moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".

Le financement - Recommandations

C1 – Tuer le mythe du CPE qui s'autofinance en toutes circonstances.

- Il est nécessaire de faire disparaître le mythe de "l'autoportage financier" du CPE, en particulier lorsque l'on passe à la catégorie C (avec action sur le bâti). "Clairement, cette catégorie de CPE n'est pas auto-finançable".
- Il ne faut pas entretenir l'illusion que moins consommer d'énergie dans le futur "paiera la rénovation du bâtiment".

⁹⁸ Voir précisions supplémentaires figurant dans les comptes rendus des ateliers en annexe. A noter que d'autres points sont apparus, après débat, moins pertinents. Ainsi la piste de nouvelles dispositions juridiques / réglementaires facilitant l'introduction des équipements GTB dans les parties privatives ne semblent pas répondre à un enjeu important qu'il s'agisse de copropriétés ou de logements sociaux. Une autre piste, évoquée mais non retenue, concerne dans le cas des copropriétés, l'introduction par voie législative des "Plans pluriannuels d'entretien" sur lesquels pourraient venir se greffer des CPE.

C2 – Inciter les prestataires à rendre plus lisible leur offre de financement.

- Certains participants s'interrogent, en observant le fonctionnement actuel du marché, sur la réalité des offres de CPE avec financement pour les contrats avec intervention sur le bâti : "y a-t-il vraiment des CPE qui sont proposés avec financement par un tiers ? Quels sont les opérateurs capables de porter le financement des travaux sur l'enveloppe des bâtiments ?"
- Une des entreprises présente indique en réponse que des acteurs sont mobilisés pour tous les types de contrats, "y compris des banques qui sont prêtes à intervenir sur les investissements".
- Il est nécessaire d'inviter les prestataires à mieux expliciter leurs offres de financement, puis d'évaluer dans quelle mesure ces offres sont à la hauteur des besoins du marché, notamment pour les contrats nécessitant des investissements importants.

C3 – Structurer les dispositifs de financement.

- Au niveau des bâtiments publics il faut prévoir des "mécanismes de crédits LOLF fléchés".
- Pour les bâtiments de l'Etat, existent des budgets immobiliers – qui sont bien sûr limités – mais qui doivent permettre "d'inscrire des CPE en tant qu'outil présentant un différentiel positif".
- Il est aussi nécessaire de mieux structurer pour l'ensemble des bâtiments l'offre de crédits bancaires (crédits-bails).
- Il est suggéré d'explorer la piste de "modèles de financement par l'Etat via la Caisse des Dépôts".

C4 – Mobiliser les recettes annexes.

- Une des pistes évoquées, tout en soulignant sa portée limitée, pour valoriser économiquement un projet est celle des "produits additionnels", par exemple la réutilisation des locaux, la mise à disposition du foncier, ou encore la vente d'énergie.
- Ces pistes sont simplement considérées comme susceptibles de fournir des recettes annexes.

6 – Recommandations spécifiques à la "montée en gamme" et aux "modèles de diffusion" des CPE

Ce deuxième ensemble de recommandations porte sur deux dimensions exigeant un effort particulier dans une optique de contribution significative des CPE vis-à-vis des objectifs à l'horizon 2020 : le besoin de "montée en gamme" des contrats et la nécessité de mettre en place des "modèles de diffusion" des contrats adaptés aux différents marchés.

Faire "Monter en gamme" les contrats – Recommandations⁹⁹.

D1 – Définir un CPE dont la garantie englobe le volet performance des installations énergétiques et les actions sur l'enveloppe des bâtiments.

- Jusqu'à présent le marché ne semble pas avoir permis la mise en place de véritables CPE de catégorie C. A l'occasion par exemple des trois contrats de partenariats de la ville de Tours, bien que la consultation ait ouvert sur cette possibilité, aucune proposition n'incluait d'intervention sur le bâti.
- Les expérimentations relatives à l'habitat social, en cours de définition dans le cadre de la convention USH-SNEC, sont prévues avec travaux sur l'enveloppe. D'autres expérimentations sont en cours de définition pour les copropriétés dans le cadre de la convention ADEME-PUCA-ANAH-ARC. De plus l'appel d'offre de la région Alsace pour les lycées prévoit des interventions sur le bâti. Il conviendra de veiller à ce que toutes ces expérimentations s'orientent effectivement vers des projets avec intervention sur le bâti.
- Il est ensuite recommandé de travailler, très rapidement, en particulier à partir de ces expérimentations, à la formalisation du contenu d'un CPE de catégorie C, c'est-à-dire englobant le volet performance énergétique et des actions sur l'enveloppe du bâti.
- L'idée de CPE global va dans le sens recherché par les compagnies d'assurances qui privilégient des solutions de management global du risque.

D2 – Associer les CPE portant sur la performance des installations énergétiques à des programmes d'amélioration de la performance du bâti.

- Une autre recommandation porte sur la combinaison d'un CPE, incluant des investissements sur les seuls équipements énergétiques (catégorie B) avec des rénovations bâtementaires conduites par le maître d'ouvrage dans le cadre de contrats distincts du CPE.
- Cette solution, dans le cadre de laquelle la garantie des performances se trouve scindée entre plusieurs contrats, a fait l'objet d'avis convergents dans le cadre de l'atelier "Bâtiments privés", comme dans celui de l'atelier "Bâtiments publics".
- Elle pose néanmoins la question de la garantie d'ensemble apportée par le prestataire, :si le prestataire se limite par exemple à faire des préconisations relatives au bâti à l'attention du maître d'ouvrage, charge à lui de faire mettre en œuvre ces préconisations dans un cadre contractuel distinct de celui du CPE, il y a alors nécessité de travailler plus en avant sur la question de la garantie d'ensemble.

⁹⁹ Voir précisions supplémentaires figurant dans les comptes-rendus des ateliers en annexe. Il faut noter qu'une autre piste de recommandations, également débattue, a suscité des prises de position divergentes. L'idée est de ne rendre éligibles aux certificats d'économie d'énergie (ou à d'autres soutiens publics) que les CPE garantissant des performances supérieures à 15%. Sans surprise se sont exprimés contre cette idée les prestataires dont la majorité des contrats actuellement en vigueur sont de type "A", tandis que les autres participants étaient favorables à cette idée.

D3 – Introduire des dispositions pour que les PPP bâtementaires intègrent systématiquement un volet CPE.

- Cette recommandation, qui concerne uniquement les bâtiments publics, part du constat que la quasi-totalité des PPP bâtementaires mise en place à ce jour, n'inclut pas de disposition de type performance énergétique avec garantie de résultat assimilable à un CPE.
- A noter, selon le MEEDDAT, que la totalité des 10 projets lauréats du "Plan Campus" devrait donner naissance à des PPP avec volets énergétiques. Certains participants sont moins optimistes, il est donc nécessaire de veiller à la bonne réalisation de cet objectif.

D4 – Inciter les acteurs de l'offre à mieux formaliser leurs offres intégrant des interventions sur le bâti.

- Le Club S2E, qui regroupe différents types d'entreprises (industriels, entreprises du bâtiment, exploitants de chauffage) et donc un potentiel d'offres allant des travaux sur l'enveloppe aux prestations de services, a indiqué que des offres globales sont en train de se construire.
- Ces offres sont susceptibles de prendre plusieurs formes de prise en compte du bâti : un CPE unique ; plusieurs contrats avec des engagements de performance séparés (sur les équipements énergétiques, sur le bâti) mais articulés entre eux, etc.
- Il est urgent d'inviter les acteurs à préciser leurs offres intégrant des interventions sur le bâti.

D5 – Saisir l'opportunité du renouvellement des contrats de service énergétique (sans garantie ou avec un faible niveau de performance garanti) pour introduire des CPE à performance élevée.

- L'idée est de faire évoluer les contrats de type A existants en y associant des investissements, pour les faire passer ainsi en catégorie B ou C.
- Elle a suscité des avis positifs convergents dans l'atelier "Bâtiments privés" comme dans l'atelier "Bâtiment publics".

Créer des "modèles de diffusion" des contrats les plus performants sur les différents marchés – Recommandations¹⁰⁰.

E1 – Travailler "tous azimuts" à la mise en place des conditions préalables à la passation de CPE.

- Sont notamment concernés, dans le cas des bâtiments publics comme des bâtiments privés : la connaissance des patrimoines, les moyens humains et le développement des compétences relatives à l'énergétique du bâtiment au sein des équipes de maîtrise d'ouvrage, le regroupement des responsabilités relatives aux investissements et à la gestion, etc.

¹⁰⁰ Voir précisions supplémentaires figurant dans les comptes-rendus des ateliers en annexe.

Le débat a aussi porté sur les modèles de diffusion allemand et anglo-saxon, sans en tirer – à ce stade – de recommandation spécifique :

- Il est souligné qu'en Allemagne, au sein des équipes de maîtrise d'ouvrage, existent des "personnels à temps plein" qui sont les interlocuteurs des prestataires de CPE. Ces interlocuteurs deviennent de véritables spécialistes "capables de s'imprégner de la littérature sur les retours d'expériences, de créer des cahiers des charges clairs et donc de mener le dialogue avec les prestataires".
- L'approche "anglo-saxonne", selon une entreprise qui a une forte expérience des CPE à l'international, consiste à lancer un ensemble d'opérations. "On peut ainsi regarder 1.000 opérations, parmi lesquelles il y en aura peut être 100 qui fonctionneront mal, mais il y aura eu un apprentissage".

Enfin, on notera que la question du chauffage urbain, comme vecteur éventuel de diffusion des CPE dans les logements sociaux, a aussi été abordée. Elle n'a pas donné lieu à des recommandations particulières car il apparaît que la réflexion doit être poursuivie, cette question renvoyant en particulier à "l'équilibre général du réseau, qui pourrait être cassé". Il peut aussi y avoir conflit d'intérêt entre ceux qui alimentent les quartiers en énergie et ceux qui veulent développer des actions de maîtrise de la demande d'énergie.

<p><i>E2 – S'appuyer sur les plans patrimoniaux.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il faut mixer CPE et plans patrimoniaux. Cela peut constituer un des leviers – clés du développement des CPE, car "on voit maintenant émerger dans le secteur immobilier des plans patrimoniaux sur 30 ans".
<p><i>E3 – Affirmer davantage et concrétiser rapidement le rôle exemplaire de l'Etat.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La "feuille de route" définie par le Comité opérationnel "Etat exemplaire" prévoit différents moyens au service du déploiement des CPE : des documents types, une "mallette pédagogique" avec les éléments de procédure, un plan patrimonial, le fléchage dans les dépenses de l'Etat d'une campagne d'audit généralisée pour 2009, un plan de formation aux procédures ("assimilation" des nouveaux contrats), etc. - L'Etat va aussi s'inspirer des expériences des collectivités locales et il prévoit de restituer cet acquis sous des formes de propositions de "bonnes pratiques". - De la même manière que l'Etat a eu un rôle décisif pour définir et diffuser les contrats d'exploitation (éléments P1, P2, P3) dans les années 80, la dynamique actuelle de l'Etat peut permettre de créer des modèles de CPE qui seront ensuite diffusés dans le privé. - La nécessité de l'affirmation rapide de ce rôle exemplaire est soulignée.
<p><i>E4 – Locaux tertiaires et d'activités : mobiliser les acteurs de type facility manager pour aider à la mise en place de CPE.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les participants à l'atelier "Bâtiments privés" ont exprimé des avis convergents sur l'intérêt d'un rôle accru du facility manager.
<p><i>E5 – Locaux tertiaires et d'activités : définir des stratégies de démultiplication des CPE avec les professionnels de l'immobilier d'entreprises.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les participants à l'atelier "Bâtiments privés" ont exprimé des avis convergents sur l'intérêt d'une mobilisation des professionnels de l'immobilier d'entreprise.
<p><i>E6 – Copropriétés : sensibiliser et inciter les conseils syndicaux et les syndicats à mettre en place des CPE.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est souligné, en ce qui concerne les copropriétés, que "la confiance ne se construira pas de la même manière sur le marché des copropriétés du tertiaire et sur celui des copropriétés d'habitations". La progression des CPE risque d'être plus lente dans le domaine de l'habitat, car "on est encore dans une phase très amont, où il s'agit d'élaborer un discours partagé". - La méthode du "bilan énergétique simplifié", mise à disposition par l'ARC, permet de diffuser une certaine culture au sein de la profession des syndicats. Effectuer ce "bilan simplifié" place ensuite la copropriété en situation de se faire assister, davantage en connaissance de cause, par un bureau d'études thermiques. - Un axe fort de recommandation porte donc sur la nécessité de renforcer les compétences au niveau des conseillers syndicaux et des syndicats de copropriétés, en développant notamment l'utilisation d'outils de type "bilan simplifié"..
<p><i>E7 – Copropriétés : réfléchir à une stratégie de démultiplication des CPE, en s'appuyant sur les premiers résultats de l'expérimentation ADEME – PUCA – ANAH – ARC.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Comme indiqué précédemment, le projet de Loi Grenelle II prévoit l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée générale des copropriétaires la conclusion d'un CPE. - Selon l'ARC, un des problèmes tient au fait que les copropriétés qui sont les plus prêtes à avancer sont celles "qui ont déjà eu un regard sur l'énergie", donc ce ne sont pas nécessairement les "épaves thermiques". - Il s'agira pour l'ARC "de motiver ses adhérents, de les inciter à être ambitieux", en s'appuyant sur les expérimentations à définir dans le cadre de la convention ADEME-PUCA-ANAH-ARC.

E8 – Logements sociaux : élargir l'éventail des expérimentations initiées dans le cadre de la convention SNEC-USH.

- Les avis convergent lors de l'atelier "Bâtiments publics" sur cette recommandation, en soulignant l'importance de faire porter les expérimentations de CPE sur des opérations intégrant des investissements sur le bâti.

7 – Recommandations relatives aux politiques territoriales

Ce troisième ensemble de recommandations, relatif aux politiques territoriales, est développé séparément ci-après, car les ateliers ont considéré de façon tout à fait convergente qu'il était nécessaire "d'impliquer des structures relais au plan territorial pour diffuser les CPE"¹⁰¹.

Les principales recommandations relatives aux aspects territoriaux sont regroupées ci-après.

<i>F1 – Travailler sur les conditions préalables à l'émergence des CPE.</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Ceci concerne notamment la connaissance des patrimoines et la question de la formation. - A titre d'illustration, l'expérience de Rhône Alpes Energie Environnement (RAEE) inclut des formations sur les services d'efficacité énergétique avec intéressement (contrats de catégorie A). RAEE prépare d'autre part une formation sur les CPE en direction des collectivités locales portant principalement sur les contrats de catégorie B et C.
<i>F2 – Développer une "culture de la vérification".</i>
<ul style="list-style-type: none"> - La dimension territoriale apparaît comme devant être un des axes à privilégier pour développer une "culture commune" entre les différents acteurs du marché des CPE, en particulier une "culture de la vérification". - La mise en place d'intermédiaire au plan territorial peut ainsi contribuer à "dépassionner certains débats sur les CPE", ces intermédiaires remplissant une fonction de "banalisation" de la solution CPE, face à certaines oppositions au CPE (architectes, CICF, AITF...), qui apparaissent en particulier lorsque les CPE sont sous la forme juridique d'un PPP.
<i>F3 – Favoriser les échanges entre maîtres d'ouvrage et leur montée en compétence.</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Si la concertation est déjà largement avancée entre les différents acteurs de l'offre (Club S2E, créé en 2005), elle ne fait que s'ébaucher entre acteurs de la demande. Il a été souligné que "l'échelle territoriale peut être intéressante pour la concertation entre acteurs de la demande". - De plus d'éventuelles plate-formes d'échanges entre maîtres d'ouvrage pourront, dans un deuxième temps, constituer des lieux pour des échanges avec les prestataires. - Au niveau des collectivités locales, les grandes agglomérations ont un service énergie "qui est capable de réfléchir à des contrats de type CPE". C'est en particulier au niveau des collectivités de taille intermédiaire, où commencent à apparaître des services énergie qualifiés, que la dimension territoriale l'animation des échanges peut s'avérer particulièrement pertinente.
<i>F4 – Articuler le développement des CPE aux plans patrimoniaux à dimension territoriale.</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de Loi de transition environnementale (dite "Loi Grenelle II") prévoit à son article 25 que les départements communautés urbaines, communautés d'agglomération, communes ou

¹⁰¹ D'autre part, comme souligné précédemment dans le rapport, si l'Etat a adopté à ce stade "l'affichage le plus ambitieux", les débuts de réalisations concrètes en matière de contrats performants se trouvent davantage du côté des collectivités territoriales. Des décisions ont été prises par certaines régions (projets relatifs aux lycées en Alsace et dans la région Centre). Une délibération du Conseil Régional Rhône Alpes introduit les CPE pour les bâtiments dépendant de la région. Autre exemple, la ville de Tours, qui fait figure de pionnier en ayant mis en place un contrat de catégorie B, est sollicitée pour avis par d'autres villes... Cela démontre qu'un nombre croissant de collectivités locales est ouvert à l'opportunité offerte par les CPE et que des échanges (informels à ce stade) se développent entre collectivités.

<p>communautés de communes, de plus de 50.000 habitants, devront adopter un plan climat territorial d'ici le 31 Décembre 2012.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces Plans climat territoriaux "vont constituer une opportunité pour les CPE". - Au stade actuel de leur élaboration, les plans climat territoriaux ne se traduisent pas encore par "une orientation CPE". Néanmoins, les diagnostics qui sont menés à l'occasion des audits patrimoniaux débouchent sur la question des moyens financiers nécessaires, "ce qui représente une première étape".
<p><i>F5 – Les territoires comme lieux privilégiés d'expérimentation.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Sur l'essentiel des marchés, on en est encore à la phase d'expérimentation des contrats les plus performants : "Il faut donc trouver des relais pour démultiplier ces expérimentations". - On peut aussi s'interroger sur le développement des CPE "en accompagnement des projets de type BBC ou Effinergie" qui font l'objet d'opérations de démonstration au plan régional. Avec une isolation à un niveau élevé de type Effinergie, la demande sur le système énergétique se trouve fortement réduite. Le contrat de performance énergétique concerne donc des installations de dimensionnement moindre, pour lesquelles il reste indispensable de garantir la performance (A défaut il y a un risque que les différents équipements techniques ne fonctionnent pas de façon cohérente et qu'aucune entité ne puisse garantir la maîtrise des consommations).
<p><i>F6 – Développer des stratégies en direction des bâtiments scolaires.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Est préconisée à titre préalable une reprise des contrats de type P1 - P2 des établissements d'enseignements par les collectivités de tutelle. En effet, les investissements sont jusqu'à présent assurés par les régions et les départements, tandis que l'exploitation est gérée au niveau des établissements. - Une stratégie possible est mentionnée à titre d'exemple : dans le cas de Rhône Alpes, il est prévu d'établir des "paquets complets" d'actions "regroupant "les économies faciles et les économies nécessitant des investissements plus lourds". La constitution de tels paquets "permettra d'aboutir à des temps de retour moyens", en combinant des mesures à temps de retour rapide, avec des mesures à temps de retour très long (par exemple 30 ans). Dans de tels paquets pourraient aussi figurer la mise en place de solutions photovoltaïques avec vente de kilowattheures. - L'expérience allemande est aussi évoquée dans cette perspective car un mécanisme de regroupement de bâtiments est souvent utilisé (Exemple de Berlin, où les bâtiments scolaires sont répartis entre différents contrats, dont la phase "performance" a démarré de 2001 à 2003).
<p><i>F7 – Mise en place de structures dédiées.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - La fonction "AMO spécialisée CPE" peut être portée par un cabinet privé. Il peut aussi être envisagé de constituer "une structure partagée entre collectivités". - L'expérience de Berlin est à nouveau citée, car elle s'appuie sur un fort pôle de compétence (Agence Berlinoise de l'Energie), bénéficiant de fonds publics et privés, qui apporte une assistance aux maîtres d'ouvrage. - Il est enfin souligné qu'un organisme territorial peut présenter l'avantage de permettre "une gestion financière collective des opérations".

8 – Conclusion

Différents facteurs sont favorables au développement des CPE dans la période actuelle, mais des freins très importants sont aussi à l'œuvre.

Il en résulte, en tendancier "raisonnablement optimiste", que les perspectives sont limitées à court terme et plus ouvertes à moyen terme :

- A court terme (3 ans) on ne doit pas s'attendre à une explosion du marché des CPE, les possibilités étant largement tributaires d'actions déjà entreprises : une centaine de CPE des catégories les plus performantes (avec investissements) pourraient être engagées à l'horizon 2011.
- A moyen terme (10 ans), les perspectives sont plus ouvertes. Des ordres de grandeurs de quelques milliers de CPE avec investissements sont envisageables selon les politiques de diffusion.

D'où un fort décalage avec les grands objectifs affichés

Dans la perspective de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050, la loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement fixe des objectifs élevés pour le secteur du bâtiment et, pour atteindre ces objectifs, prévoit de faire appel de façon privilégiée et à grande échelle aux contrats de performance énergétique.

Il existe un important décalage entre ces objectifs et les perspectives résultant du tendancier "raisonnablement optimiste" proposé dans le rapport : selon la projection effectuée, à l'horizon 2020, seul 10 à 20 % de l'objectif d'amélioration des performances énergétiques pour les bâtiments faisant l'objet de contrats de gestion énergétique, pourrait être atteint via la mise en œuvre de CPE.

Les 5 grands défis immédiats...

Pour atteindre une contribution des CPE plus en phase avec les attentes du Grenelle, cinq défis doivent être relevés.

Ces défis renvoient tout d'abord à trois aspects relatifs au fonctionnement général du marché : instaurer la confiance et "fiabiliser" les CPE ; "fluidifier" les différents marchés et lever certains obstacles ; résoudre la question du financement lorsqu'il s'agit de CPE avec investissements.

Ils renvoient ensuite à deux conditions – clés d'une contribution plus significative des CPE en termes de performance : la nécessaire "montée en gamme" des contrats ; l'instauration de modèles de diffusion adaptés aux différents marchés.

... et 36 recommandations pour y répondre.

Ces recommandations sont présentées en six ensembles, répondant respectivement aux cinq défis ci-dessus, le sixième ensemble regroupant les recommandations à caractère territorial. La plupart de ces recommandations peut être mise en œuvre sans délai.

Ces recommandations peuvent être récapitulées comme suit¹⁰² :

- 1 – Pour "instaurer la confiance et fiabiliser les CPE" : travaux d'évaluation, actions d'amélioration de la transparence des offres, création de dispositifs d'échange, utilisation d'un protocole de mesure et vérification des performances, développement d'une capacité d'audit indépendante, préparation de documents types.
- 2 – Pour "fluidifier les différents marchés et lever les obstacles" : donner une définition juridique au CPE, introduire de nouvelles dispositions dans le code des marchés publics, favoriser l'émergence d'offres d'aides à la maîtrise d'ouvrage spécialisées, appuis à la formation.
- 3 – Pour les questions de financement : considérer à leur juste niveau les possibilités "d'auto-portage financier" des CPE, rendre plus lisibles les offres de financement des prestataires, structurer les différents dispositifs de financement (mécanismes de crédits LOLF fléchés, crédits bail bancaires, etc).
- 4 – Pour "faire monter en gamme les contrats" : définir un CPE incorporant des actions sur l'enveloppe des bâtiments, associer CPE et programmes d'amélioration de la performance du bâti, introduire un volet CPE dans les PPP bâtimentaires, mieux formaliser les offres des prestataires intégrant des interventions sur le bâti, passer à des contrats performants à l'occasion du renouvellement des contrats de services énergétiques classiques.
- 5 – Pour "créer des modèles de diffusion des contrats les plus performants" : travailler aux conditions préalables (connaissance des patrimoines, formation des maîtres d'ouvrages, etc.), s'appuyer sur les plans patrimoniaux, concrétiser rapidement le rôle exemplaire de l'Etat, mobiliser un ensemble élargi d'acteurs (facility managers, professionnels de l'immobilier d'entreprise, conseils syndicaux et syndicats de copropriétés, etc.), démultiplier les résultats positifs des différentes expérimentations engagées dès que ces résultats seront disponibles
- 6 – En matière d'actions à l'échelle territoriale : actions sur les conditions préalables (connaissance des patrimoines, formation, etc.), articulation des CPE aux plans patrimoniaux de type plans climats territoriaux, mise en place de dispositifs d'échanges entre maîtres d'ouvrages, de stratégies territoriales d'expérimentation, de stratégies en direction des bâtiments scolaires et de structures dédiées.

¹⁰² On observera que certaines de ces recommandations convergent avec les mesures préconisées par d'autres travaux. Ainsi :

- En ce qui concerne les bâtiments de l'Etat, le rapport du Comité opérationnel "Etat exemplaire" identifie une série de mesures : mise au point de documents types et d'une "mallette pédagogique", lancement d'une campagne d'audit et d'un plan de formation aux procédures, mise en place d'une cellule de suivi, mobilisation des services déconcentrés du MEEDDAT, expérimentations dans certains Départements, etc.

- L'ADEME préconise les pistes suivantes pour accompagner le développement des CPE : informer et former les maîtres d'ouvrages, fiabiliser le cadre contractuel, inscrire les CPE dans les mécanismes publics de soutien, évaluer les CPE... Source : Rosenstein F., Wellhoff M. "Services énergétiques et CPE". Op cit.

- Le rapport CSTB – ICADE "Services d'efficacité énergétique avec garantie de performance" – O. Catarina, S. Illouz, Février 2008, préconise notamment : un observatoire, une AMO pour la réalisation de l'état des lieux préliminaire, la professionnalisation des responsables gestionnaires des parcs, la normalisation du vocabulaire et des procédures, l'élaboration de feuilles de route stratégiques pour mixer les solutions à forte et moins forte rentabilité, inciter les entreprises de construction à développer leur offre de performance garantie.

TROISIEME PARTIE

FICHES DE CAS

Présentation des fiches de cas	52
Fiche n° 1 – Contrat d'exploitation avec intéressement – OPAC de l'Isère	53
Fiche n° 2 – Contrat rénovation - exploitation avec intéressement - Ville de Bron .	54
Fiche n° 3 – Contrat exploitation gros entretien avec intéressement – Ville de Lille	55
Fiche n° 4 – Contrat de performance énergétique garantie – Société Carrefour	56
Fiche n° 5 – Contrat de partenariat énergétique – Groupe Accor	57
Fiche n° 6 – Contrat de partenariat énergétique – Ecole Supélec	61
Fiche n° 7 – Partenariat public - privé – Ville de Tours	62
Fiche n° 8 – Partenariat public – privé – Région Alsace	64
Fiche n° 9 – Partenariat public – privé – Canton de Offenbach	66
Fiche n° 10 – Contrat de performance énergétique – Land de Berlin	68
Fiche n° 11 – Partenariat public – privé – Nyköping	70
Fiche n° 12 – Contrat de performance énergétique – Skåne	72

Présentation des fiches de cas.

Les fiches ci-après regroupent les informations recueillies sur différents exemples de contrats de performance énergétique¹⁰³.

Sont analysés :

- Trois exemples de contrats de contrat de service énergétique avec intéressement aux économies d'énergie (fiches 1 à 3).
- Trois exemples de contrats de partenariat avec un client privé (fiche 4 à 6).
- Deux exemples de contrats de partenariat énergétique public – privé (fiches 7 et 8).
- Quatre exemples de contrats hors France (Allemagne et Suède, fiche 9 à 12).

Chaque fiche précise, en fonction des informations disponibles :

- Le type de contrat.
- L'identité du client.
- L'identité du prestataire.
- Les bâtiments et installations concernées.
- Les caractéristiques du contrat.
- Le mécanisme d'incitation et de garantie des performances.
- Les résultats attendus.
- L'origine des données et informations.

¹⁰³ Il faut souligner que le statut des informations et données présentées diffère selon les fiches. Dans certains cas les informations et données proviennent de documents publiés conjointement par le maître d'ouvrage et le prestataire. Dans d'autres cas elles proviennent d'un document établi par un organisme tiers (notamment Rhône-Alpes Energie Environnement – RAEE et le CSTB). Enfin, en l'absence d'autres sources, plusieurs des fiches reposent sur des informations diffusées par le seul prestataire.

Fiche n° 1 – Contrat d'exploitation avec intéressement – OPAC de l'Isère.

Type de contrat	Contrat d'exploitation avec intéressement.
Client	OPAC de l'Isère.
Prestataires	Dalkia, Elyo, Compagnie de Chauffage de Grenoble (SEM).
Installations concernées	Chauffage central collectif, desservant 8.905 logements.
Particularités du contrat	<p>Durée 10 ans, période 2000 - 2010.</p> <p>Les contrats sont regroupés en 4 lots, 3 correspondant aux zones géographiques (2 lots ont été attribués à Dalkia, 1 à Elyo et le 4ème est spécifiques aux bâtiments desservis en chauffage urbain).</p> <p>Les contrats portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La fourniture d'énergie (P1) : pour le gaz naturel et le chauffage urbain, il s'agit d'une délégation de paiement. Pour le fioul et GPL, la révision de prix est limitée pour inciter la société de service énergétique à maîtriser les consommations d'énergie. - L'exploitation et la maintenance (P2) : sur une base fixe, elle inclut les opérations de maintenance courante. - Le gros entretien (P3) : il s'agit d'un montant fixe annuel qui permet de remplacer les pièces importantes des systèmes de chauffage lorsqu'elles sont défectueuses. Ce contrat fonctionne comme une assurance. <p>Une clause de renégociation est prévue si la consommation effective est très en dessous de la valeur cible.</p>
Mécanismes de garantie des performances	Si la consommation annuelle (sur la base de l'année civile), après correction climatique est au-dessus des prévisions, l'OPAC 38 paie seulement 1/3 du surcoût. Si la consommation annuelle est en dessous des prévisions, l'OPAC 38 bénéficie des 2/3 de la différence.
Résultats attendus, observations	<p>Pour l'année 2004, après correction climatique, la valeur cible était une consommation de 101,8 GWh pour 8.905 logements. La valeur réelle a été de 97,8 GWh. Le coût de la fourniture s'est élevé à 3,77 M € et le coût pour l'exploitation et l'entretien s'est élevé à 0,56 M €. L'économie d'énergie par rapport à la valeur cible a permis un gain financier de 58 k€</p> <p>Commentaires fournis par l'évaluation dans le cadre du projet PU Benefis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Ce contrat aide à stabiliser les coûts de maintenance, mais son impact réel sur les économies d'énergie reste à déterminer précisément, la difficulté principale portant sur la détermination des valeurs cibles (fondées sur l'historique)". - "Ce type de contrat n'aide pas réellement à définir les actions qui pourraient être mises en oeuvre pour améliorer l'efficacité énergétique".
Sources	<p>"Services d'efficacité énergétique. Mettre en oeuvre et garantir les économies d'énergie dans les collectivités". RAEE, Juin 2007.</p> <p>Manual Swärd, Energy Agency for Southeast Sweden, Coordinator "Catalogue of best practices of energy efficiency services in 8 european countries". PU Benefis. September 2005.</p>

Fiche n° 2 – Contrat rénovation - exploitation avec intéressement – Ville de Bron.

Type de contrat	Contrat de rénovation / exploitation, avec intéressement et associé à un crédit – bail.
Client	Ville de Bron.
Prestataires	Dalkia, Fond d'Investissement de Proximité pour le crédit – bail.
Installations concernées	Chauffage d'un ensemble de bâtiments de 7.500 m ² (école maternelle, école primaire, immeuble de 9 appartements, cafétéria, gymnase).
Particularités du contrat	<p>Existence d'un syndicat intercommunal de gestion rationnelle de l'énergie qui a contribué aux études techniques.</p> <p>Deux contrats ont été signés en 1983 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 contrat de rénovation du système de chauffage (avec passage au gaz naturel), exploitation et maintenance. Ce contrat inclut la fourniture d'énergie (P1), l'exploitation et la maintenance (P2) et le gros entretien (P3). - 1 contrat de financement de la rénovation sous forme de crédit – bail, conclut pour 10 ans. La ville de Bron est devenue propriétaire de l'installation à la fin du contrat signé en 1993.
Mécanismes de garantie des performances	Si les économies d'énergie étaient inférieures aux économies prévues, la société Dalkia prenait en charge la totalité du surcoût. Si elles étaient supérieures à la prévision, la société Dalkia bénéficiait d'1/3 de la différence, la ville de Bron de 2/3 de la différence (1/3 étant réinvesti pour les économies d'énergie).
Résultats attendus, observations	Investissement de 228.700 €(subvention de 45.700 €de GDF). Selon le document RAEE, après 12 ans d'exploitation, l'économie d'énergie moyenne est égale à celle garantie et l'économie financière annuelle prévue est atteinte. La rénovation des 3 chaudières a également réduit les émissions de NO ₂ de 60 %.
Sources	"Services d'efficacité énergétique. Mettre en œuvre et garantir les économies d'énergie dans les collectivités". RAEE, Juin 2007.

Fiche n° 3 – Contrat d'exploitation – gros entretien avec intéressement – Ville de Lille.

Type de contrat	Contrat d'exploitation et de gros entretien avec intéressement (P1, P2, P3 avec intéressement).
Client	Communes de Lille, Hellemmes et Lommès.
Prestataires	Dalkia.
Installations concernées	264 sites d'une puissance cumulée de 55.000 MWh PCI/an, correspondant à 14.000 T CO ₂ émis/an.
Particularités du contrat	<p>Durée 8 ans. Période 2008 – 2016.</p> <p>Appel à candidature en Mars 2007 avec remise des offres finales en Septembre 2007. Cette période inclut la phase de dialogue compétitif avec les offreurs.</p> <p>Le marché a été divisé en 4 lots définis en fonction de l'usage des bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lot n° 1 : Bâtiments scolaires. - Lot n° 2 : Etablissements culturels, petite enfance, action sociale, logements. - Lot n° 3 : Piscines. - Lot n° 4 : Equipements sportifs et techniques. <p>Le cahier des charges fixait comme objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La maîtrise des consommations d'énergies et/ou l'utilisation des énergies renouvelables. - La pérennisation des installations. - La redéfinition des volets P2 et P3 du contrat. - La participation aux actions de communication. <p>Les critères de notation des offres à l'issue du dialogue compétitif étaient les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valeur techniques de l'offre et critères de performance proposés.. - Coût global de l'offre (30 %). - Méthodes de contrôle et de suivi financier, administratif et technique du contrat proposées, notamment en qui concerne le respect des objectifs de performance (15 %). - Engagements en termes d'insertion sociale (5 %). <p>Dalkia a été retenu pour les 4 lots.</p>
Mécanismes de garantie des performances	Engagement de réduction des consommations de 9 % à 26 % selon les lots (14 % en moyenne) et de réduction de 17 % en émissions de CO ₂ .
Résultats attendus, observations	<p>Dalkia s'est engagé à (données relatives à l'ensemble des 4 lots) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diminuer les coûts de fonctionnement de 12 millions d'euros sur 8 ans. - Baisser les émissions de CO₂ et réduire les consommations d'énergie conformément aux objectifs fixés (voir ci-dessus). - Abaisser l'âge moyen des installations, qui est de 16 ans au démarrage du contrat, jusqu'à à 10 ans. - Accompagner les services municipaux dans leurs démarches d'informations et d'animation. Ceci concerne les différents publics : habitants, personnels municipaux, etc.

Sources	Dalkia, Ville de Lille, Frédéric Bougrain – CSTB, CSTB – Laboratoire Services Process Innovation "Les contrats de performance énergétique dans les bâtiments tertiaires". Juin 2008.
---------	--

Fiche n° 4– Contrat de performance énergétique garantie – Société Carrefour.

Type de contrat	Contrat de performance énergétique garantie																											
Client	Société Carrefour.																											
Prestataires	Schneider Electric																											
Installations concernées	Équipements destinés à l'éclairage, au chauffage, à la climatisation et à la production de froid dans les magasins.																											
Particularités du contrat	<p>Signés en 2005.</p> <p>Le contrat résulterait d'une décision prise au niveau des directions générales des deux groupes, mise en œuvre ensuite par les services concernés des deux groupes.</p> <p>Le contrat – cadre global prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une description du processus à appliquer magasin par magasin, et en particulier du mécanisme de contrôle des performances énergétiques. - Une synthèse trimestrielle fournissant un état détaillé des consommations effectives. <p>Suite à des audits réalisés dans chaque magasin, des objectifs d'économie d'énergie sont fixés et des solutions techniques d'optimisation sont mises en place. Ensuite, l'implication de l'équipe Carrefour dans l'hypermarché et le suivi quotidien des équipes Schneider Electric pendant 3 ans vise au maintien des résultats.</p> <p>Dans le partenariat Carrefour-Schneider, Carrefour prend en charge les investissements.</p> <p>La prestation a porté en première phase sur 11 hypermarchés. Les économies garanties sont de 12 % pour cette première tranche.</p> <p>Une deuxième phase de 5 hypermarchés est en préparation.</p>																											
Mécanismes de garantie des performances	<p>Des pénalités, négatives ou positives, font l'objet d'une balance globale une fois par an.</p> <p>Carrefour a fixé comme condition un retour sur investissement inférieur à trois ans, ainsi qu'un seuil minimal d'économie d'énergie, avec une garantie en volume, portant sur les énergies et sur les consommations d'eau.</p>																											
Résultats attendus, observations	<p>Extrapolés à l'ensemble du parc des hypermarchés l'économie d'énergie potentielle est de 113 GWh.</p> <p>Données relatives à l'étude du cas d'un hypermarché de 2.000 m², ouvert 318 j. / an, 6.500 tickets / j :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prédiagnostic énergétique : 3.000 € - audit énergétique : 7.900 € - investissement GTB : 32.550 € <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Consommation 2002</th> <th colspan="2">Economie potentielle selon audit</th> </tr> <tr> <th>MWh</th> <th>€HT</th> <th>MWh</th> <th>€HT</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Electricité</td> <td>878</td> <td>23.213</td> <td>344</td> <td>21.000</td> </tr> <tr> <td>Gaz</td> <td>7.312</td> <td>378.178</td> <td>285</td> <td>5.800</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>8.190</td> <td>401.391</td> <td>629</td> <td>26.800</td> </tr> </tbody> </table>					Consommation 2002		Economie potentielle selon audit		MWh	€HT	MWh	€HT	Electricité	878	23.213	344	21.000	Gaz	7.312	378.178	285	5.800	Total	8.190	401.391	629	26.800
	Consommation 2002		Economie potentielle selon audit																									
	MWh	€HT	MWh	€HT																								
Electricité	878	23.213	344	21.000																								
Gaz	7.312	378.178	285	5.800																								
Total	8.190	401.391	629	26.800																								

	Année 1	Année 2	Année 3
<i>Economies brutes</i>	21.000,00 €	21.900,00 €	22.400,00 €
Electricité Fourniture	8.000,00 €	8.300,00 €	8.500,00 €
Electricité Transport	7.200,00 €	7.800,00 €	8.100,00 €
Gaz	5.800,00 €	5.800,00 €	5.800,00 €
<i>Investissements</i>	15.440,00 €	15.050,00 €	15.050,00 €
Système	10.850,00 €	10.850,00 €	10.850,00 €
Maîtrise d'œuvre	1.950,00 €		
Contrat de maintenance		1.560,00 €	1.560,00 €
Contrat de télégestion	2.640,00 €	2.640,00 €	2.640,00 €
<i>Economies nettes (*)</i>	5.560,00 €	6.850,00 €	7.350,00 €
<i>Economies nettes cumulées 19.760,00 €</i>			
<p>(*) hors amortissement, taxe professionnelle, frais financiers.</p> <p>Selon la fiche Comité 21 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les 16 hypermarchés concernés par le contrat de performance énergétique garantie, verront leur facture énergétique globale se réduire annuellement de 800.000 Euros. - Le retour sur investissement sera de l'ordre de trois ans. - La formation du personnel local à une utilisation adéquate et optimisée des nouveaux systèmes a apporté au personnel une sensibilisation forte aux économies d'énergie. <p>Il apparaît cependant, au-delà de cette tranche de 16 magasins, selon d'autres interlocuteurs, que l'expérience ne sera pas poursuivie en raison notamment de la difficulté d'attribuer les améliorations de performance aux actions du prestataire et à celle du client.</p>			
Sources	<p>Schneider Electric. "Une première en France : Carrefour et Schneider Electric signent leur premier contrat de performance énergétique garantie pour réduire la consommation d'énergie des magasins". AGEFI – 23-5-05.</p> <p>Comité 21. "Performance énergétique : Schneider Electric s'engage à réduire les consommations de ses clients". Mai 2008.</p>		

Fiche n° 5 – Contrat de partenariat énergétique – Groupe Accor.

Type de contrat	Contrat de partenariat énergétique.														
Client	Groupe Accor.														
Prestataires	Siemens Building Technologies														
Installations concernées	Hôtel Sofitel Paris Arc de Triomphe (125 chambres : chaudière de 1,5 Mw et groupe froide de 441 Kw).														
Particularités du contrat	<p>Démarrage 2002 pour une durée contractuelle de 6 ans dans le cas du Sofitel Arc de Triomphe.</p> <p>11 autres hôtels seraient sous contrat avec Siemens pour une durée de six ans. Les travaux sont financés par Siemens Finance.</p> <p>Le contrat comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Remplacement d'une chaudière existante par une chaudière à haut rendement. - Mise en place d'un échangeur eau chaude sanitaire instantanée. - Mise en place d'une bache tampon pour l'eau glacée pour diminuer le fonctionnement des groupes en période d'heures pleines. - Mise en place d'une gestion technique centralisée. 														
Mécanismes de garantie des performances	<p>Les "services de garanties de résultats" sont présentés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contrôle et analyse des consommations. - Elaboration des rapports énergétiques. - Partenariat avec la société d'exploitation. - Formation et support. <p>Dans le cadre de ce contrat, Schneider n'aurait jamais eu à payer de pénalités.</p>														
Résultats attendus, observations	<p>Le contrat du Sofitel Arc de Triomphe prévoyait notamment 175.000 euros HT de travaux et des économies garanties de 38.367 euros HT par an pour une durée de contrat de six ans. Le niveau des économies garanties correspond à 21 % des consommations antérieures.</p> <p>Sur une période de quatre ans, de 2003 à 2006, les économies réalisées ont été dans une fourchette de 39.400 euros à 40.500 euros.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Economies garanties</th> <th colspan="4">Economies réalisées</th> </tr> <tr> <th>2003</th> <th>2004</th> <th>2005</th> <th>2006</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>39.182 €</td> <td>40.087 €</td> <td>40.575 €</td> <td>39.512 €</td> <td>39.484 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Consommation de référence 2001 : 179.000 €</p> <p>Parmi les améliorations mises en avant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Production d'eau chaude sanitaire optimisée. - Optimisation des consommations d'énergies liées à la prise en compte des conditions extérieures et intérieures. - Suivi en temps réel des installations par l'équipe d'exploitation de l'hôtel. - Gestion améliorée des salles de réunions (confort et occupation). <p>Autres éléments de retour d'expérience :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accor aurait fait des changements de fenêtres en cours de contrat. 	Economies garanties	Economies réalisées				2003	2004	2005	2006	39.182 €	40.087 €	40.575 €	39.512 €	39.484 €
Economies garanties	Economies réalisées														
	2003	2004	2005	2006											
39.182 €	40.087 €	40.575 €	39.512 €	39.484 €											

	<p>Le partenariat entre Accor et Siemens n'a pas été étendu au-delà de la première tranche. Plusieurs raisons sont évoquées pour expliquer cette décision :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'une part il s'agit essentiellement d'un produit financier qui ne correspondrait pas aux besoins du groupe Accor, qui fait plutôt ses investissements en fonds propres sans faire appel à des financements extérieurs.- D'autre part, des problèmes de mesures sont apparus, ne permettant pas de déterminer quelles actions sont à l'origine de la performance. Sur ce deuxième point le contrat tel qu'il a été passé, ne permet pas par exemple de vérifier si l'amélioration de la performance résulte de l'action du responsable de l'hôtel (qui a mis des ampoules plus économes par ex.) ou résulte de l'action du prestataire.- Manque de visibilité sur la question de la sortie du contrat (quels moyens de contrôle demeurent à la disposition du client ?
Sources	<p>Jacques Bolze – ACCOR, Gilles Herry – Siemens Building Technologies, "Le contrat de performance énergétique : un engagement". Juin 2006. Entretien Jacques Bolze – Groupe Accor.</p>

Fiche n° 6 – Contrat de Partenariat Energétique – Ecole Supélec.

Type de contrat	Contrat de Partenariat Energétique.
Client	CESAL (association gestionnaire du campus de Supélec).
Prestataires	EDF, Schneider Electric.
Installations concernées	Installations d'éclairage et de chauffage – climatisation des locaux de l'Ecole Supélec et des résidences étudiantes à Gif-sur-Yvette (60.000 m ²). La bâtiments ont environ 30 ans.
Particularités du contrat	<p>Contrat signé en Février 2008 pour une durée de 10 ans. Période 2008 – 2018.</p> <p>Le montant des investissements est de l'ordre de 1 M € A noter que Supélec assure le financement, alors qu'à l'origine Supélec visait un contrat de type PPP, mais il s'avère que le financement est moins coûteux en étant porté par le maître d'ouvrage.</p> <p>Dispositions prévues au contrat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un nouveau système de gestion du chauffage et des puissances appelées sur le site afin d'optimiser les températures de confort et optimiser la fourniture en énergie. - Remplacement des luminaires dans une majorité des pièces, en particulier les salles de cours. - Optimisation de l'éclairage extérieur, en adaptant le flux lumineux aux besoins réels, sur les parkings en particulier. <p>La mise en œuvre prend en compte les contraintes de fonctionnement des différents sites (intermittence des usages, respect des horaires des enseignants-chercheurs, etc).</p> <p>Schneider Electric et EDF fourniront un accompagnement global de gestion et sensibilisation à la maîtrise de l'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suivi et reporting des performances, assistance au personnel exploitant. - Formation des personnels aux nouvelles installations et aux pratiques énergétiques. - Sensibilisation des usagers : étudiants, enseignants-chercheurs et personnels.
Mécanismes de garantie des performances	<p>Financement d'une partie de l'investissement du client dans de nouvelles installations grâce aux économies d'énergies réalisées.</p> <p>EDF et Schneider s'engagent sur le niveau d'économies d'énergie généré à l'issue des travaux.</p>
Résultats attendus, observations	<p>Il est annoncé que ces investissements permettront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une réduction de 15 % de la facture énergétique. La facture d'énergie annuelle du site devrait être réduite de 100.000 €HT, par rapport à la situation initiale. - La maintenance curative devrait également faire l'objet d'une réduction de coûts (mise aux normes des équipements, mise en place d'une supervision permettant de détecter les dérives et de prioriser les interventions). - Environ 100 tonnes par an de réduction des émissions de CO₂ sur le campus.
Sources	Documents diffusés par EDF et Schneider Electric.

Fiche n° 7 – Partenariat public – privé – Ville de Tours.

Type de contrat	Partenariat public – privé.
Client	Ville de Tours.
Prestataires	Cofely (GDF-Suez) ; Dalkia (Veolia, EDF) ; IDEX Energies.
Installations concernées	Modernisation des équipements thermiques des bâtiments communaux.
Particularités du contrat	<p>La ville de Tours, qui dispose d'une équipe expérimentée dans son service énergie, a lancé en Décembre 2006 une procédure de mise en concurrence sous la forme d'un dialogue compétitif impliquant six candidats pour les trois lots géographiques.</p> <p>Chacun des 3 lots incluait environ 1/3 des 160 chaufferies de la ville (écoles, stades, salles culturelles et bâtiments administratifs municipaux).</p> <p>Les contrats sont présentés comme inédits en France du fait du type et du nombre d'équipements concernés. La remise des offres a eu lieu en Avril 2007 et la décision est intervenue en Juillet 2007. A noter qu'aucune offre n'a inclu d'interventions sur l'enveloppe.</p> <p>Les critères d'évaluation des offres étaient : 56 % technique, 34 % financier, 5 % PME-artisans, 5 % planning pour la continuité du service.</p> <p>Un aspect important a été d'attribuer des taux d'actualisation variable aux différentes composantes du contrat : 5 % pour le P1, 2,5 % pour le P2 et 3,5 % pour le P3.</p> <p>Les contrats sont d'une durée de 12 ans. Période 2007 – 2019.</p> <p><u>Lot n° 1 (Nord de la ville de Tours)</u></p> <p>Attribué à : Dalkia</p> <p>Parc de bâtiments : environ 50 bâtiments sportifs, scolaires, culturels, administratifs...</p> <p>A titre d'exemple, le contrat pour le lot n° 1 inclut le passage au chauffage au bois de l'école élémentaire Jean-de-La Fontaine (investissement de l'ordre de 80.000 €), avec une chaudière au bois couvrant 80 % des besoins en chaleur de l'école et fonctionnant avec des plaquettes forestières</p> <p><u>Lot n° 2 (Centre de la ville de Tours)</u></p> <p>Attribué à : IDEX Energies.</p> <p>Parcs de bâtiments : environ 50, ce lot intégrant en particulier le complexe Mairie et un complexe sportif d'environ 22.000 m².</p> <p><u>Lot n° 3 (Sud de la ville de Tours)</u></p> <p>Attribué à : Cofely.</p> <p>Parc de bâtiments : 45 installations (scolaires, sportives, culturelles et bâtiments administratifs).</p> <p>Selon un communiqué de Cofely, ce contrat correspond à un chiffre d'affaires de 550.000 € par an et à un investissement par Cofely de 1 M€</p> <p>Exemples de dispositions prévues au contrat pour le lot n° 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recours à une solution biomasse avec la conception et la construction d'une chaufferie mixte fioul / bois dans les serres du bois des Hâtes, fleuriste

	<p>municipal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extension de la gestion technique centralisée : via des transmetteurs disposés sur les équipements, les installations peuvent être suivies en temps réel par les services techniques de la ville et par le prestataire. - Transformations de chaufferies fioul en chaufferies à gaz. - Mise en place de chaudières à haut rendement et condensation en remplacement de chaudières anciennes.
Mécanismes de garantie des performances	<p>Pour chacun des contrats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La composante P1 prévoit que, si des économies interviennent sur les achats d'énergie, jusqu'à 5 %, ces économies sont au bénéfice de la municipalité et au-delà de ce taux la répartition est de 1/3 pour le prestataire et 2/3 pour la municipalité. La municipalité réinvestit ensuite directement ces gains dans des travaux d'économie d'énergie (pour éviter que ceux-ci ne soient accaparés par le budget général de la commune). - Le P3 est "à répartition" : il prévoit de faire un premier point après 6 ans de contrat. - L'éventualité de réalisation de travaux sur l'enveloppe est prévue.
Résultats attendus, observations	<p>Pour l'ensemble des 3 contrats, au regard de la saison 2006/2007 (saison de référence), le résultat des offres faisait apparaître pour la saison suivante (2007/2008) une économie d'énergie de 7,5 % et de 15,5 % sur le CO₂ (soit 1.117 tonnes de CO₂ évités).</p> <p>Par ailleurs, selon un communiqué de Cofely, en ce qui concerne le lot n° 3, il est prévu que le contrat doit aboutir à une facture énergétique réduite de 16 % par rapport à une solution sans travaux et à 6.100 tonnes de CO₂ évitées sur la durée du contrat (530 tonnes par an). L'obtention de 12.000 MWh cumac de certificats d'économie d'énergie est aussi intégrée dans le marché</p>
Sources	<p>Communication de F. Voiry - Ville de Tours ; Communiqué de presse – Cofely ; CSTB – Laboratoire Service Process Innovation "Les contrats de performance énergétique dans les bâtiments tertiaires". Juin 2008.</p>

Fiche n° 8 – Partenariat public – privé – Région Alsace.

Type de contrat	Partenariat public – privé.
Client	Région Alsace – Département en charge des lycées.
Prestataires	Non encore sélectionné.
Installations concernées	Ensemble des lycées et Centres de Formations d'Apprentis d'Alsace.
Particularités du contrat	<p>Calendrier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lancement de la démarche en Mars 2008. Cette démarche fait suite à des missions de diagnostics énergétiques sur l'ensemble du patrimoine de la Région. - Début de la mission d'AMO en Mai 2008. A été sélectionné pour cette mission le groupement Betom (mandataire) auquel sont associés Cap Terre, spécialiste HQE et environnement, SCP Salans, société d'avocats et Finance Consult, expert financier. - Choix du prestataire et démarrage du contrat de performance énergétique prévu au début 2010. <p>Sont concernés : 76 établissements, soit plus de 600 bâtiments pour une surface de près de 1.300.000 m², dont 80 % ne sont pas conformes à la RT 2005.</p> <p>Objectifs et dispositions prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'objectif est de permettre à la Région de mener des projets d'amélioration énergétique sur son patrimoine, à une large échelle, sans augmenter de manière significative le budget des travaux planifié pour les prochaines années, ni les moyens internes. - Le suivi des indicateurs de performance énergétique et des indicateurs liés aux réductions de CO₂ devront être intégrés dans le projet. - Pour ménager un "cadre ouvert" d'expérience et de propositions, le mode de consultation sera basé sur une procédure de dialogue compétitif dans la perspective de PPP. - La relation contractuelle sera fondée sur une obligation de résultat qui passe par la définition d'objectifs de performance à atteindre par le co-contractant. - Il s'agit prioritairement de stimuler et favoriser des solutions techniques innovantes et "en profondeur" (isolation, étanchéité à l'air, VMC, voir traitement des enveloppes), au-delà des régulations et gestion des installations. <p>Prestations attendues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Travaux sur les bâtiments eux-mêmes (isolation, étanchéité à l'air). - Travaux sur les équipements énergétiques (ventilation avec récupération de chaleur, régulation thermique des réseaux pilotée à distance). - Développement des énergies renouvelables. - "Maîtrise interactive des comportements énergétiques". <p>Périmètre provisoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'analyse préliminaire a permis de définir un premier périmètre contractuel composé d'au moins 20 lycées.

Mécanismes de garantie des performances	Il est prévu que le partenariat, basé contractuellement sur des obligations de résultats sur le plan énergétique et sur celui des émissions de CO ₂ , induira des économies de fonctionnement qui financeront en majeure partie les investissements préalables nécessaires.
Résultats attendus, observations	Non encore précisés.
Sources	Région Alsace ; Rampazzo Mauro, "Région Alsace : Premier retour d'expérience sur le montage d'un Contrat de Performance Energétique sous la forme d'un contrat de Partenariat Public Privé", Rencontres Energivie, Mulhouse, 22 Mai 2008.

Fiche n° 9 – Partenariat Public Privé – Canton de Offenbach.

Type de contrat	Partenariat Public Privé.
Client	Canton de Offenbach (banlieue de Francfort).
Prestataires	SKE Gmbh (filiale de Vinci), Hochtief PPP Solutions (via une filiale dédiée pour ce projet : Hochtief PPP Schulpartner AG).
Installations concernées	88 écoles du canton (450 bâtiments, 11.000 salles et 480.000 m ² de surface, desservant 42.500 élèves).
Particularités du contrat	<p>La procédure du "Partenariat Public Privé" (PPP) implique la mise en place d'une structure dédiée créée pour le projet. L'opération – menée conjointement par les partenaires public et privé via cette structure – porte à la fois sur le financement, la conception, les travaux et la gestion ultérieure.</p> <p>Deux partenariats distincts ont été établis, pour la partie Ouest (41 écoles) et pour la partie Est (47 écoles) du canton.</p> <p>Les partenariats sont prévus pour une durée de quinze ans. Les sociétés créées pour gérer les projets ont un capital de 100.000 euros (95 % venant de partenariats privés et 5 % du canton). Des personnels du canton ont été transférés à ces sociétés privées.</p> <p>Sont concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion technique des bâtiments et des espaces extérieurs (rénovation, reconversion, entretien, gestion de l'énergie, des déchets et des transports internes). - L'entretien des bâtiments et des espaces extérieurs (nettoyage, sécurité, cafeteria, etc). - La gestion administrative (bureaux, comptabilité, gestion des contrats, etc). <p>Le canton verse une somme mensuelle régulière pendant la durée des contrats à la société. Les risques supportés par les partenaires privés concernent notamment : les variations éventuelles au niveau des taux d'intérêt, les risques d'incendie, de pollution des sols ou de contamination des bâtiments, les risques associés au vandalisme et aux dégradations des propriétés, etc.</p> <p>La rénovation proprement dite des écoles sera réalisée en cinq ans (après trois ans, 60 % des bâtiments et des installations extérieures auront été rénovés).</p>
Mécanismes de garantie des performances	Les trois sources des bénéfices attendus du projet concernant : la réduction des coûts et les garanties apportées sur les coûts, les délais (réalisation plus rapide des rénovations) et la qualité des réalisations et du niveau de maintenance pendant toute la durée du contrat.
Résultats attendus, observations	<p>La situation de départ correspondait à une moyenne des dépenses annuelles pour l'entretien des bâtiments de 6,5 millions d'euros (période 1990 – 2003). Le canton considérait que le niveau de sous – investissement dans l'entretien des bâtiments scolaires était alarmant et voulait atteindre un objectif moyen des dépenses de 11,3 millions d'euros (soit une augmentation des dépenses de 4,8 millions d'euros).</p> <p>Selon documents diffusés par le Canton d'Offenbach, les totaux des paiements qui seront effectués par le Canton dans le cadre des deux PPP sont respectivement de 370 millions d'euros (partie Ouest – 41 écoles) et de 412 millions d'euros (partie Est – 47 écoles). Les coûts respectifs qui auraient</p>

	incombés au Canton en cas de gestion directe ont été estimés à 459 M € et 501 M €. Les économies qui seront réalisées sont donc évaluées au total à 177 millions d'euros (estimation du gain pour le canton par rapport à la solution de gestion directe.
Sources	DENA, Deutsche Energie Agentur Kreis Offenbach "A Pioneer in PPP in Germany", 2005.

Fiche n° 10- Contrat de Performance Energétique – Land de Berlin.

Type de contrat	Contrat de performance énergétique.																		
Client	Land de Berlin (à vérifier).																		
Prestataires	MVV Energie AG, WFM Gmbh & Co, SFW Gmbh.																		
Installations concernées	76 bâtiments scolaires répartis en 3 contrats : Friedrichshain (30 bât.), Technische Fachhochschule (5 bât.), Steglitz (41 bât.).																		
Particularités du contrat	<p>Les trois contrats, dont la phase "performance" a démarré de 2001 à 2003, sont prévus pour des durées de 10 ou 12 ans.</p> <p>Ils ont été mis en place, avec l'assistance de la Berlin Energie Agentur, dans le cadre de la constitution de 17 pools regroupant 361 bâtiments publics au total.</p> <p><i>Particularités :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le contrat de Friedrichshain prévoit que les classes sont reliées à un système de contrôle centralisé qui peut programmer le chauffage en fonction des emplois du temps. Ce projet inclut aussi un volet "motivation des usagers" (MVV Energie AG et WFM Gmbh ont mis en place un programme de sensibilisation des élèves et des enseignants). - Le contrat "Steglitz-Zehlendorf" inclut la conversion d'un chauffage au charbon en chauffage au gaz. Ce dernier partenariat est présenté comme illustrant la flexibilité du modèle, puisque – pendant la durée du partenariat – certains immeubles ont été vendus et d'autres ont été inclus au groupement de bâtiments. 																		
Mécanismes de garantie des performances	<p><i>Principe des contrats :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le partenaire privé garantit au client un niveau minimal d'économie d'énergie. Il ne reçoit sa rémunération que si ces économies sont atteintes. Ces niveaux de réduction vont de 20 % à 22 % des consommations de référence. - Les investissements faits par le contractant sont "refinancés" par l'intermédiaire des économies. Si des économies demeurent après investissement, elles sont partagées par les partenaires sur la base d'un système de ratio sur lequel ils se sont mis d'accord pour toute la durée du contrat. Le client ne profite de toutes les économies financières que lorsque le contrat est arrivé à terme. 																		
Résultats attendus, observations	<p>Le tableau ci-dessous permet de comparer les données prévisionnelles des trois des partenariats :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Nom du groupement</th> <th style="width: 25%;">Pool 9. Friedrichshain</th> <th style="width: 25%;">Pool 10. Technische Fachhochschule</th> <th style="width: 25%;">Pool 11. Steglitz / Zehlendorf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de bâtiments</td> <td>30</td> <td>5</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>Coût de référence (€)*</td> <td>1.091.000 €</td> <td>928.000 €</td> <td>1.285.000 €</td> </tr> <tr> <td>Consommation de référence (MWh/an)*</td> <td>21.952 MWh/an</td> <td>19.153 MWh/an</td> <td>37.140 MWh/an</td> </tr> </tbody> </table>			Nom du groupement	Pool 9. Friedrichshain	Pool 10. Technische Fachhochschule	Pool 11. Steglitz / Zehlendorf	Nombre de bâtiments	30	5	41	Coût de référence (€)*	1.091.000 €	928.000 €	1.285.000 €	Consommation de référence (MWh/an)*	21.952 MWh/an	19.153 MWh/an	37.140 MWh/an
Nom du groupement	Pool 9. Friedrichshain	Pool 10. Technische Fachhochschule	Pool 11. Steglitz / Zehlendorf																
Nombre de bâtiments	30	5	41																
Coût de référence (€)*	1.091.000 €	928.000 €	1.285.000 €																
Consommation de référence (MWh/an)*	21.952 MWh/an	19.153 MWh/an	37.140 MWh/an																

	Partenaire privé	MVV Energie AG WFM Gmbh & Co	SFW GmbH Büro Berlin	SFW GmbH Büro Berlin
	Démarrage du contrat	31.01.2001	01.03.2002	17.07.2001
	Démarrage phase "performance"	01.10.2001	01.01.2003	01.06.2002
	Durée du contrat	10 ans	10 ans	12 ans
	Investissements (€)	939.000 €	552.000 €	920.000 €
	Economies garanties (%)*	19,67 %	22,50 %	22,00 %
	Economies garanties (€)*	215.000 €	209.000 €	283.000 €
	Réduction des émissions CO ₂ (t/an)	925 t/an	1.353 t/an	2.773 t/an
	Economies budgétaires garanties (%)	3,46 %	4,50 %	2,42 %
	Economies budgétaires garanties (€)	38.000 €	42.000 €	31.000 €
	<p>* La détermination de la consommation et du coût de référence (qui renvoient à la situation de départ des installations énergétiques), ainsi que des économies garanties font partie de la négociation contractuelle détaillée, qui intervient après la présélection de contractant. Ces négociations se réfèrent au modèle contractuel défini par le Ministère de l'environnement du Land de Hesse et en particulier à la "Energiekosten-Baseline", dont le mode de calcul est présenté dans le document de référence intitulé "Leitfaden für Energiespar-Contracting in öffentlichen Liegenschaften".</p>			
Sources	<p>BEA, Berliner Energie Agentur Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Berliner Energie Agentur "Energiespar-Contracting – Die Energiesparpartnerschaft – 2005.</p>			

Fiche n° 11 – Partenariat Public – Privé – Nyköping.

Type de contrat	Partenariat Public - Privé.
Client	Ville de Nyköping (Suède).
Prestataires	TAC Energy Solutions (Groupe Schneider Electric).
Installations concernées	Principalement écoles et maisons de retraite.
Particularités du contrat	<p>Le contrat est d'une durée de 11 ans.</p> <p>Sont concernée : 123 bâtiments principalement des écoles et des maisons de retraite de la commune de Nyköping, correspondant à une superficie totale de 257.000 m².</p> <p>Dans un premier temps, une analyse du système technique de l'ensemble des bâtiments concernés, menée en collaboration avec les équipes en place a permis de dégager les pistes rentables d'amélioration. Puis les solutions validées en commun ont été mises en œuvre.</p> <p>TAC assure le financement des investissements, la ville étant dans l'impossibilité de dégager le budget nécessaire à la modernisation complète des installations.</p> <p>Les dispositions prévues au contrat sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Installation d'un nouveau système de gestion des bâtiments. - Installation de pompes à chaleur et de panneaux solaires. - Supervision et optimisation en continu de l'exploitation. - Amélioration des fonctionnalités et des capacités techniques dans les installations. - Contrôle par capteurs de l'éclairage, du chauffage et de la climatisation. - Présence sur site des spécialistes de TAC. - Renforcement de la sensibilisation aux économies d'énergie et création de lieux de travail plus attrayants. <p>Les services techniques de la ville restent en charge de l'exploitation.</p>
Mécanismes de garantie des performances	Le remboursement des investissements effectués par TAC s'effectue à partir des économies d'énergies réalisées.
Résultats attendus, observations	<p>Résultats attendus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le potentiel d'économie est estimé à 17 %. - L'amélioration du rendement énergétique doit réduire d'environ 4.300 tonnes annuelles les émissions de CO₂. - Economie de 767.647 €/an pour chauffage et 242.353 €/an pour l'électricité. - La maintenance devrait faire l'objet d'une réduction de coûts, estimée à 200.000 €/an. <p>Résultats observés par Schneider Electric :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un an après la mise en service, le client a entériné l'atteinte des objectifs. L'outil de suivi de la consommation énergétique de Schneider Electric rend compte de 21 % d'économies d'énergie sur les 12 premiers mois, ce qui est au-delà de la valeur garantie.

	- Le thème du développement durable, qui bénéficie d'une très forte audience, a permis de dynamiser et de fédérer l'ensemble des équipes impliquées dans ce projet.
Sources	Schneider Electric, TAC Energy Solutions.

Fiche n° 12 – Contrat de performance énergétique - Skåne.

Type de contrat	Contrat de performance énergétique.
Client	Organismes régional hospitalier – Skåne (Suède).
Prestataires	TAC – Energy Solutions (Groupe Schneider Electric).
Installations concernées	Installations énergétiques desservant 3 hôpitaux (1.800 lits, 12.800 employés, 440.000 m ² au total).
Particularités du contrat	<p>L'objectif du contrat est de, dans le cadre d'un budget d'investissements serré, les coûts d'exploitation d'un parc hospitalier, âgé de plus de trente ans.</p> <p>Dans un premier temps, une analyse – hors dispositifs médicaux – des systèmes et du fonctionnement de l'hôpital menée en collaboration avec les équipes en place a permis d'identifier les pistes d'action.</p> <p>Les solutions validées en commun ont été mises en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reconstruction des sous-stations de distribution des hôpitaux pour optimiser la température de confort. - Installation d'échangeurs de chaleur rotatifs pour récupérer l'énergie. - Contrôle centralisé des installations pour suivre des indicateurs de performance. - Mise en place d'aérateurs pour réduire les consommations d'eau potable,. - Formation du personnel à la maîtrise énergétique sur les outils mis en place. <p>La mise en œuvre de ces solutions prend en compte la continuité de fonctionnement de l'hôpital.</p>
Mécanismes de garantie des performances	Le contrat de performance énergétique est couvert par les 20 % d'économies d'énergie garanties.
Résultats attendus, observations	<p>Annuellement, les coûts d'exploitation des trois hôpitaux s'élèvent environ à 12.000.000 € Le contrat de performance énergétique réduit ce montant de 1.300.000 €</p> <p>Les économies garanties portent sur 28 % de la consommation de chauffage et 8 % de la consommation d'électricité.</p>
Sources	Schneider Electric, TAC Energy Solutions.

A N N E X E S

Annexe 1 – Compte rendu de l'atelier n° 1 – Bâtiments privés	74
Annexe 2 – Compte rendu de l'atelier n° 2 – Bâtiments publics	92
Annexe 3 – Echanges sur le rôle des intermédiaires territoriaux	111
Annexe 4 – Eléments sur la situation allemande	117
Annexe 5 – Bibliographie	120
Annexe 6 – Liste des sigles	124

ANNEXE 1
COMPTE-RENDU
ATELIER N° 1
BATIMENTS PRIVES

Contrats de performance énergétique: quelles conditions pour des performances et une diffusion renforcées ?

Marchés privés (co-propriétés, locaux tertiaires et d'activités)

Compte rendu réunion n°1
Mardi 14 Octobre 2008

Introduction

Cette réunion, qui s'inscrit dans le cadre d'une recherche PREBAT¹⁰⁴, avait pour objet de proposer des pistes d'actions pour :

- Une augmentation rapide du niveau moyen des performances garanties par les contrats de performance énergétique.
- Une diffusion accélérée des contrats sur les marchés des co-propriétés et des locaux tertiaires et d'activités.

Ont participé des représentants de maîtres d'ouvrage et d'entreprises de l'offre, ainsi que des experts et institutionnels (liste en fin de document).

Sommaire

- 1 - Commentaires sur le diagnostic
 - 2 - Instaurer la confiance, "fiabiliser" les CPE
 - 3 - Faire "monter en gamme" les contrats
 - 4 - Créer des "modèles de diffusion" des contrats les plus performants sur les différents marchés
 - 5 - "Fluidifier" les différents marchés, lever les obstacles
 - 6 - Autres recommandations
- Annexes
- Avis sur une série de propositions d'action
 - Liste des participants

¹⁰⁴ Voir document introductif diffusé aux participants - D. Drouet – RDI "L'émergence des contrats de performance énergétique sur le marché français : quelles conditions pour une contribution accrue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'efficacité énergétique des bâtiments ?", Phase I – Diagnostic sur les tendances du marché. Septembre 2008.

Une autre réunion s'est tenue le 16-10-08, portant sur les marchés des bâtiments publics (bâtiments des collectivités locales, des bailleurs sociaux et de l'Etat).

1 - Commentaires sur le diagnostic proposé en introduction à la réunion.

Rappel sur la typologie proposée des contrats de performance énergétique

Trois catégories principales de CPE, désignées ci-après catégories "A", "B" et "C", ont été proposées dans le rapport introductif en se référant à l'éventail des actions prévues au contrat¹⁰⁵.

	Caractéristiques des contrats	Remarques
CPE de catégorie A	Contrats prévoyant : <ul style="list-style-type: none"> - des actions portant sur la conduite des installations énergétiques et les achats d'énergie, - avec un mécanisme d'intéressement du prestataire à la performance énergétique. 	Les actions portent sur la seule amélioration de l'exploitation des installations existantes (Pas de nouveaux investissements)
CPE de catégorie B	Contrats prévoyant, en combinaison ou non avec des actions de Catégorie A : <ul style="list-style-type: none"> - des actions de renouvellement des systèmes énergétiques (équipements plus performants, dispositifs de régulation, GTB, introduction d'énergies renouvelables, etc), - accompagnées d'un service de suivi des consommations - et assorties d'un engagement relatif à la performance énergétique dans la durée. 	Inclut des investissements portant sur les équipements et systèmes énergétiques (hors enveloppe bâtie)
CPE de catégorie C	Contrats prévoyant, en combinaison avec des actions relevant des Catégorie A ou B : <ul style="list-style-type: none"> - des actions sur l'enveloppe du bâtiment - accompagnées d'un service de suivi des consommations - et assorties d'un engagement relatif à la performance énergétique dans la durée. 	Inclut des investissements portant sur l'enveloppe bâtie

Les principaux points du diagnostic proposé dans le rapport introductif

L'apport des contrats de performance énergétique est actuellement minime :

- D'une part, les contrats les plus nombreux – plus d'un millier actuellement - sont peu performants (CPE de "catégorie A).
- D'autre part, les solutions contractuelles plus performantes (CPE de "catégories B et C") - environ 30 contrats en vigueur actuellement - ne se développent, hors

¹⁰⁵ La définition générique du CPE sur laquelle s'appuie le rapport est celle adoptée par les principales organisations professionnelles concernées : "Le Contrat de Performance Energétique (CPE) se caractérise par la mise en œuvre d'actions conduisant à améliorer l'efficacité énergétique de manière vérifiable et mesurable (ou estimable dans le cas où un comptage n'est pas adapté), assortie d'une garantie de résultats, dans la durée, apportée par l'opérateur".

Source : "Le contrat de performance énergétique appliqué à l'Etat et aux collectivités locales. Objectifs et définitions". 22-4-08. Cosignataires: EGF-BTP, FG3E, GIMELEC, SERCE, UCF.

opérations auprès de clients privés¹⁰⁶, qu'au rythme de marchés encore "quasi-expérimentaux".

Différents facteurs favorables au développement des CPE sont à l'œuvre dans la période actuelle, mais des freins très importants restent à lever.

En tendancier "raisonnablement optimiste", les perspectives sont limitées à court terme et plus ouvertes à moyen terme :

- A court terme (3 ans) on ne doit pas s'attendre à une explosion du marché des CPE les plus performants, les possibilités étant largement tributaires d'actions déjà entreprises : de l'ordre de 60 à 80 CPE de catégories B ou C pourraient être engagés à l'horizon 2011.
- A moyen terme (10 ans), les perspectives sont plus ouvertes. Des ordres de grandeurs de quelques centaines à quelques milliers de CPE de catégories B ou C sont envisageables selon les politiques de diffusion.

Il en résulte un fort décalage avec les grands objectifs affichés.

- Le projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit pour le secteur du bâtiment de faire appel de façon privilégiée et à grande échelle aux contrats de performance énergétique (en particulier diffusion dans le parc résidentiel existant et PPP pour les bâtiments publics).
- Il existe donc un important décalage entre les objectifs du Grenelle en matière de CPE et les perspectives résultant du tendancier "raisonnablement optimiste" esquissé ci-dessus.

Commentaires des participants sur le diagnostic

La typologie proposée :

- Pour différents participants la classification proposée présente le double avantage de sa simplicité et d'être adaptée pour aider à la diffusion des notions principales relatives aux CPE.
- En ce qui concerne la catégorie A, pour certains la définition retenue "est peut-être trop rigide, car elle exclut les contrats sans intéressement explicite (comme par exemple les contrats au forfait)". En revanche, d'autres participants soulignent que la définition du CPE impose une garantie et que le contrat au forfait pose un problème à cet égard : un marché à forfait "n'a pas de cible... on ne sait pas nécessairement ce que l'on consomme... L'avantage du mécanisme d'intéressement est d'inciter à mieux suivre le contrat ce qui est déjà un plus".
- La discussion permet aussi de bien souligner la différence entre les contrats de catégorie A (sans investissements) et de catégorie B (avec investissements dans des équipements énergétiques). Les contrats intégrant des prestations de renouvellement des équipements relèvent donc de la catégorie B.

¹⁰⁶ C'est sur le segment des locaux tertiaires et d'activités que l'on dispose de plus de recul en matière de contrats offrant des performances de niveau significatif (15 à 25 %). En revanche sur le segment des copropriétés, l'acquis porte uniquement sur des CPE de catégories A (amélioration des performances de 5 à 15 %).

- Il est enfin souligné que le CPE est souvent complexe, "Il y a plusieurs prismes possibles pour en discuter". Le périmètre varie notamment en fonction du montage et des attentes du client. D'où la difficulté de proposer des catégories satisfaisantes dans toutes les situations.

Le nombre des CPE actuellement en vigueur

- Pas de commentaires en ce qui concerne les ordres de grandeur avancés pour les catégories B et C.
- En revanche, selon la FG3E, les contrats répondant à la définition proposée pour la catégorie A seraient beaucoup plus nombreux que l'estimation (environ un millier) qui est effectuée dans le rapport. La FG3E est invitée à communiquer des chiffres permettant de compléter les données.

Les expérimentations en cours de contrats relevant des catégories les plus performantes (catégories B et C).

- Il existe, en plus des expérimentations recensées dans le rapport, des expérimentations au sein du groupe Elyo sur de grands sites tertiaires privés.
- D'autre part, la société Johnson Controls France a travaillé sur un projet de copropriété dans le tertiaire. Le projet, qui envisageait des solutions de type "conception – réalisation", n'a pas été mené à termes car il impliquait plusieurs occupants entreprises, ce qui a posé des problèmes contractuels et financiers.

Autres aspects.

- Le comportement des occupants a un impact sur l'usage de l'équipement. Ceci pourrait être davantage souligné.
- La question des références des consommations ("NB") est peu abordée.

2 – Instaurer la confiance, "fiabiliser les CPE".

Evaluation des propositions soumises aux participants

Les propositions ci-après ont été soumises pour avis aux participants¹⁰⁷. On observe une convergence des avis sur les deux premières propositions. En revanche les avis sont plus contrastés en ce qui concerne l'implication des assurances et surtout le recours à l'audit indépendant (maîtres d'ouvrage favorables et les entreprises de l'offre de CPE défavorables).

A1 – Locaux tertiaires et d'activités : faire une évaluation "sans concessions" des contrats existants et diffuser les retours d'expérience.	<ul style="list-style-type: none"> - Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "pertinent".
A2 – "Fiabiliser" les CPE, en incitant à utiliser le protocole, en cours d'élaboration dans le cadre du Club S2E, pour la	<ul style="list-style-type: none"> - Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés

¹⁰⁷ Il était demandé aux participants de noter les propositions si elles leur apparaissaient pertinentes (+) ou très pertinentes (++). Voir détail en annexe au présent compte rendu.

mesure et la vérification des performances énergétiques.	proche de "très pertinent".
A3 – Impliquer les assurances pour développer des offres d'assurances associées aux CPE.	- Avis contrastés.
A4 – Favoriser le développement d'une offre d'audit indépendante, permettant d'établir une situation de référence acceptable par le client et par le prestataire.	- Avis contrastés : maîtres d'ouvrage et experts favorables ; entreprises de l'offre défavorables.

Les principaux points mis en avant dans la discussion

L'importance de la question de la confiance

- La question de la confiance "doit être au centre des préoccupations pour faire progresser les CPE" sur le marché des bâtiments tertiaires et d'activités, comme sur celui des copropriétés.
- Les copropriétés en particulier "sortent d'un traumatisme" dans leur relation avec les prestataires. Pour les CPE de catégorie A, il n'y a pas eu historiquement de suivi rigoureux "d'où sans doute de mauvaises pratiques".
- Le témoignage d'un maître d'ouvrage du secteur tertiaire, converge avec deux autres avis recueillis par D. Drouet avant la réunion¹⁰⁸. Selon ces avis "un déficit de confiance est apparu entre maîtres d'ouvrage et prestataires... Les intérêts des deux parties apparaissent divergents..."¹⁰⁹
- L'offre doit donc s'adapter, devenir beaucoup plus transparente". Le problème n'est pas celui des marges, mais si le client a l'impression "de s'être fait avoir", il va y avoir un rejet total de ce type de solution contractuelle, d'où une mauvaise publicité. Les entreprises de l'offre sont invitées par certains maîtres d'ouvrages "à repenser leurs stratégies commerciales".
- Il est signalé en outre que le risque de défiance est d'autant plus élevé que le maître d'ouvrage ne définit pas suffisamment clairement ses besoins et qu'il ne dispose pas de compétences ou de disponibilité pour élaborer, négocier puis suivre le(s) prestataire(s) dans le déroulement de ces contrats.

Le besoin de développer une culture commune, idée d'un observatoire

- Il faut développer une "culture commune", ce qui a déjà commencé entre les différents types d'entreprises de l'offre (au sein du club S2E), mais qui reste entièrement à faire en associant les maîtres d'ouvrage.

¹⁰⁸ Entretien avec deux maîtres d'ouvrages privés ayant expérimenté des CPE au cours des dernières années.

¹⁰⁹ Les points ci-après ont notamment été évoqués à ce sujet :

- "Opacité" des audits tandis que le maître d'ouvrage attend une transparence nécessaires aux arbitrages.
- Solutions proposées exclusivement ou très orientées vers les systèmes développés par ailleurs par le prestataire.
- La prestation proposée ne fait pas apparaître ce qui peut être obtenu avec investissement et sans investissement (doute sur le fait que l'économie garantie ne pourrait pas en fait être obtenue quasiment sans investissement avec d'autres solutions).
- Manque d'exhaustivité des audits (enveloppe, systèmes, régulations...).
- Conflits sur l'interprétation des données de comptage, de la base de référence avant travaux et de l'impact des changements d'activité du bâtiment ou de mode d'exploitation.

- Il n'y a pas actuellement d'élément d'évaluation solide disponible sur les CPE existants (en particulier ceux qui affichent des performances élevées). Il s'agit d'introduire une culture de la vérification.
- Pour la mise en place d'un observatoire, le Club S2E propose ses services, tout en reconnaissant qu'il ne serait pas crédible d'avoir uniquement des prestataires. Les pistes suggérées sont d'impliquer l'ARSEG (Association des Responsables des Services Généraux), les investisseurs immobiliers... Il est nécessaire de trouver une structure neutre et pertinente pour abriter un tel observatoire. (Est par exemple cité AMORCE).

Les intermédiaires.

- Plusieurs intervenants soulignent qu'une option serait de favoriser l'émergence d'acteurs intermédiaires entre les maîtres d'ouvrage et les prestataires. Pour l'instant, "on ne les voit pas encore véritablement apparaître".
- Est cité le cas du Royaume-Uni, où pour développer les CPE dans le patrimoine public il y a eu création d'un organisme intermédiaire.

La question de l'audit indépendant.

- Les avis divergent. Il est rappelé que le rapport CSTB-ICADE met en avant la nécessité que l'audit soit mené de façon indépendante.
- En revanche, les avis convergent pour souligner qu'il ne faut pas tout de suite rentrer dans un audit très compliqué". L'audit doit permettre dans un premier temps "de voir le plus loin possible" et de faire une évaluation du bâti (audit patrimonial au sens large). Il faut se projeter à 10 - 15 ans. "Ce n'est qu'ensuite qu'on peut arriver au CPE".
- Si l'audit énergétique est effectué par un intervenant indépendant, il doit " pouvoir être bien accepté du côté du maître d'ouvrage comme du côté du prestataire". Les acteurs doivent pouvoir se l'approprier. Il est donc clair pour les prestataires, qui vont s'engager sur des résultats, que cet audit devra être doublé de leur propre diagnostic.
- Selon un intervenant, l'expérience montre que lorsqu'un bureau d'études assiste le maître d'ouvrage dans le suivi des contrats, les éléments du contrat ressortent de façon beaucoup plus transparente. "Lorsqu'il s'agit d'un projet de CPE de catégorie C, le maître d'ouvrage a vraiment besoin d'une assistance".

L'apport du protocole IPMVP.

- Le Club S2E a développé la "méthode IPMVP" de mesure et vérification des performances. Début 2009, le Club S2E présentera la méthodologie aux organisations professionnelles en faisant intervenir un certain nombre de ses entreprises adhérentes.
- La question du comptage énergétique est l'une des questions-clés. Pour le chauffage, elle est relativement plus simple que pour les usages électriques. Un des points délicats est de pouvoir identifier les hausses et les baisses de consommation résultant de changements d'activité.

Faut-il imaginer un autre modèle que celui du CPE ?

- Pour l'un des participants, il apparaît difficile de s'engager sur un pourcentage de baisse des consommations (par exemple 20 %), ce qui est le fondement même du CPE. Cette difficulté tient principalement aux évènements susceptibles d'intervenir sur le bâtiment en termes d'usage ou de mode d'exploitation, et qui peuvent perturber les résultats et générer des conflits.
- Ne serait-il pas intéressant d'explorer un autre type de montage, sans engagement sur un pourcentage, mais qui individualise différentes actions ? Une piste suggérée serait de mettre en place une série de contrats de moyens (par exemple travaux sur l'isolation, sur les systèmes énergétiques, etc) assortis d'indicateurs de performance.

3 – Faire "monter en gamme" les contrats.

Evaluation des propositions soumises aux participants

Les propositions ci-après ont été soumises pour avis aux participants¹¹⁰. Les avis apparaissent relativement convergents sur les trois premiers points. En revanche, ils divergent fortement sur la question du seuil d'éligibilité aux certificats d'économie d'énergie.

B1 – Définir un CPE dont la garantie englobe le volet performance des installations énergétiques et les actions sur l'enveloppe des bâtiments.	<ul style="list-style-type: none"> - Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".
B2 – Associer les CPE portant sur la performance des installations énergétiques à des programmes d'amélioration de la performance du bâti.	<ul style="list-style-type: none"> - Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".
B3 – Saisir l'opportunité du renouvellement des contrats de service énergétique (sans garantie ou avec un faible niveau de performance garanti) pour introduire des CPE à performance élevée	<ul style="list-style-type: none"> - Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".
B4 – Ne rendre éligibles aux certificats d'économie d'énergie (ou à d'autres soutiens publics) que les CPE garantissant des performances supérieures à 15%.	<ul style="list-style-type: none"> - Avis contrastés.

Les principaux points mis en avant dans la discussion

Viser directement les contrats intégrant des actions sur le bâti (contrats de catégorie C)

- Les attentes du Grenelle, qui place par exemple l'objectif à moins 38 % (respectivement 40 %) en termes d'économie d'énergie pour les bâtiments tertiaires (respectivement de l'Etat), imposent a priori l'utilisation de CPE de catégorie C.
- Si cette catégorie C est la plus porteuse, elle est aussi la plus dure à organiser. Le problème – clé est celui du manque d'acquis : il y a peu (ou pas encore ?) de retour

¹¹⁰ Il était demandé aux participants de noter les propositions si elles leur apparaissaient pertinentes (+) ou très pertinentes (++) . Voir détail en annexe au présent compte rendu.

d'expérience sur des rénovations lourdes dans le cadre de CPE. Il s'agira forcément de contrats longs. Cette catégorie C est-elle vraiment viable ?

- On peut aussi imaginer la combinaison d'un CPE portant sur les équipements énergétiques (catégorie B) avec des rénovations bâtementaires conduites par le maître d'ouvrage dans le cadre de contrats distincts.
- De façon générale il est nécessaire de développer les projets associant investissement et fonctionnement au plan budgétaire.
- Un intervenant souligne l'importance de promouvoir auprès des maîtres d'ouvrage privés et publics, les procédures de "conception – construction", car celles-ci permettent "une prise en compte globale du problème de la conception à la réduction des consommations".

4 – Créer des "modèles de diffusion" des contrats les plus performants sur les différents marchés.

Evaluation des propositions soumises aux participants

Les propositions ci-après ont été soumises pour avis aux participants¹¹¹, Une certaine convergence apparaît, avec des avis globalement en faveur des différentes propositions.

C1 – Locaux tertiaires et d'activités : mobiliser les acteurs de type facility managers pour aider à la mise en place de CPE.	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "pertinent".
C2 – Locaux tertiaires et d'activités : définir des stratégies de démultiplication des CPE, avec les professionnels de l'immobilier d'entreprises	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".
C3 – Copropriétés : réfléchir à une stratégie de démultiplication des CPE, en s'appuyant sur les premiers résultats de l'expérimentation ADEME – ARC.	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "pertinent".
C4 – Copropriétés : sensibiliser et inciter les syndicats à mettre en place des CPE.	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".
C5 – Impliquer des structures relais au plan territorial pour diffuser les CPE (ex. : agences régionales de l'énergie, etc).	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "pertinent".

Les principaux points mis en avant dans la discussion

Il n'existe pas de modèle vertueux résultant du seul jeu des acteurs du marché

¹¹¹ Il était demandé aux participants de noter les propositions si elles leur apparaissaient pertinentes (+) ou très pertinentes (++)

- On constate un fort décalage entre les attentes du Grenelle et le rythme de développement actuel du marché des CPE (en ce qui concerne notamment les contrats les plus performants).
- Toute une série d'étapes doivent être franchies "pour construire des références, pour communiquer des expériences, etc".
- Selon un participant "le dictat de la rentabilité à court terme s'efface petit à petit", car s'il y a une mauvaise prise en compte du problème énergétique, il y aura dévalorisation des loyers sur le long terme et une dévalorisation du bâtiment. En revanche, d'autres participants ne partagent pas du tout cette vision sur le caractère vertueux des mécanismes d'autorégulation du marché (les investissements en matière de performance des bâtiments permettant de générer ensuite de meilleurs loyers et de baisser les charges).
- Attention au mythe des économies d'énergie qui vont payer les investissements, "ceci ne fonctionne plus du tout lorsque l'on passe en catégorie C".
- Il faut aussi rappeler que "les CPE sont un moyen et pas un objectif". Quel est alors l'objectif ?

Distinguer les segments

- Il convient tout d'abord de distinguer le neuf de l'existant. Dans le cas de l'existant, en général, les propriétaires immobiliers veulent 3 ou 4 ans de temps de retour. En revanche, pour le neuf, une rentabilité sur 15 à 20 ans est acceptable. Pour l'existant il serait aberrant d'attendre que les économies d'énergie "payent un bâtiment rénové !".
- Il faut, d'autre part, distinguer les immeubles "à décision unique" et les copropriétés. Ces deux catégories relèvent de stratégies de diffusion différentes. Il y a aussi des segments très spécifiques au sein même du secteur tertiaire, par exemple celui des hôpitaux.
- En ce qui concerne les copropriétés, la confiance ne se construira pas de la même manière sur le marché des copropriétés du tertiaire et sur celui des copropriétés d'habitations. "Les choses peuvent avancer plus rapidement dans les copropriétés du tertiaire". Dans le domaine de l'habitat, segment dont on ne peut pas attendre qu'il soit tiré par l'expérience du tertiaire, "on est encore dans une phase très amont, où il s'agit d'élaborer un discours partagé".

S'appuyer sur les plans patrimoniaux

- Il faut mixer CPE et plans patrimoniaux. Cela peut être un des leviers – clés du développement des CPE. "D'autant plus que l'on voit maintenant émerger dans le secteur immobilier des plans patrimoniaux sur 30 ans".
- L'exemple de La Poste Immo est évoqué. Certains soulignent cependant son caractère spécifique, car cet organisme n'a pas une politique de gestion d'actifs comparable à celle d'un gestionnaire de patrimoine privé.
- Autre exemple évoqué, celui d'ADP, qui mène un plan d'audit énergétique sur différents types de bâtiments tertiaires dans une optique "facteur 4". Le maître d'ouvrage arbitrera ensuite entre les différentes options, qui pourront mener selon les cas à des plans d'investissement d'amélioration des performances énergétiques, à des rénovations lourdes, ou bien à la confirmation d'une nécessaire démolition à moyen terme de certains bâtiments.

Le rôle moteur de l'Etat

- De la même manière que l'Etat a eu un rôle décisif en ce qui concerne la définition des contrats d'exploitation (éléments P1, P2, P3) dans les années 80, la dynamique actuelle de l'Etat dans le cadre du Grenelle peut permettre de créer des modèles pour le secteur public qui seront ensuite diffusés dans le privé.
- Les opérations de l'Etat pourront aussi servir de référence, dans le cadre d'une stratégie "exemplaire" de l'Etat. L'Etat pourra notamment proposer des contrats standards.

Mobiliser les relais disponibles

- Dans le domaine des copropriétés, mais aussi sur beaucoup de segments des locaux tertiaires et d'activités, on en est encore à la phase d'expérimentation. Il faut trouver des relais pour mener ces expérimentations.
- Certains sont déjà en place, comme par exemple l'ARC pour les copropriétés. Il s'agit maintenant pour cet organisme "de motiver ses adhérents, de les inciter à être ambitieux". Selon l'ARC, un des problèmes tient au fait que les copropriétés qui sont les plus prêtes à avancer sont celles "qui ont déjà eu un regard sur l'énergie", donc ce ne sont pas nécessairement les "épaves thermiques".
- D'autres relais évoqués sont notamment l'Association Technique du Commerce et de la Distribution (PERIFEM), l'AITF pour l'éclairage public... Pourquoi ne pas avancer l'idée de fédérer ces organismes pour faciliter les échanges entre les acteurs de la demande ?
- Au-delà de la phase d'expérimentations, on entrera ensuite dans la phase de généralisation, qui nécessitera de créer de nouveaux leviers.

Compétences de la maîtrise d'ouvrage, AMO

- Le maître d'ouvrage doit "être très clair sur ses attentes et doit être en état de suivre les performances".
- Une question clé pour les maîtres d'ouvrage renvoie à sa capacité de maîtrise de la "trilogie" pilotage d'opérations, investissement, utilisation du bâtiment. Dans leur immense majorité, les maîtres d'ouvrages ne sont pas prêts.
- Dans le cas des copropriétés, la méthode du "bilan énergétique simplifié" permet de diffuser une certaine culture au sein de la profession des syndics. Effectuer ce "bilan simplifié" place ensuite la copropriété en situation de se faire assister, davantage en connaissance de cause, par un bureau d'études thermiques.
- Il y a un fort besoin de renforcer les compétences au niveau des conseiller syndicaux, en plus de celles des syndics.

Quid du "modèle allemand" ?

- Il est souligné qu'en Allemagne, au sein des équipes de maîtrise d'ouvrage, existent des "personnels à temps plein" qui sont les interlocuteurs des prestataires de CPE. Ces interlocuteurs deviennent de véritables spécialistes "capables de s'imprégner de la littérature sur les retours d'expériences, de créer des cahiers des charges clairs et donc de mener le dialogue avec les prestataires".
- Un intervenant se déclare cependant "sceptique sur le modèle allemand", considérant que le CPE ne s'est pas généralisé en Allemagne, et que les pratiques les plus fréquentes sont en lots séparés (pour l'isolation, les chaudières, etc). D'autre

part, il y a débat sur l'expérience véritablement acquise en Allemagne en matière de CPE de catégorie C.

- Un intervenant indique que l'expérience de Berlin a permis un apport de financements privés, car le land de Berlin était en situation financière très difficile. Cette expérience s'appuie sur un fort pôle de compétence (Agence Berlinoise de l'Energie), bénéficiant de fonds publics et privés, qui apporte une assistance aux maîtres d'ouvrage. Serait-ce une structure dont s'inspirer par exemple au niveau régional en France ?

Quid du "modèle anglo-saxon" ?

- Si, en France, selon une entreprise qui a une forte expérience des CPE à l'international, "on discute longuement avant d'avancer", dans le "monde anglo-saxon", l'approche consiste à lancer un ensemble d'opérations. "On pourra ainsi regarder 1.000 opérations, parmi lesquelles il y en aura peut être 100 qui fonctionneront mal, mais il y aura eu un apprentissage".

5 – "Fluidifier" les différents marchés, lever les obstacles.

Evaluation des propositions soumises aux participants

Les propositions ci-après ont été soumises pour avis aux participants¹¹². A l'exception de la deuxième proposition ("parties privatives"), qui n'apparaît pas répondre à un enjeu important, les avis sont dans l'ensemble favorables (des avis négatifs ponctuels incitent cependant parfois à approfondir la réflexion).

D1 – Copropriétés : modifier les règles de décision au sein des copropriétés pour faciliter la mise en place des CPE.	- Avis plutôt convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "pertinent".
D2 – Copropriétés : réfléchir à de nouvelles dispositions juridiques / réglementaires facilitant l'introduction des équipements GTB dans les parties privatives.	- Avis contrastés. Ne semble pas répondre à un enjeu important.
D3 – Copropriétés : introduire par voie législative des "Plans pluriannuels d'entretien" sur lesquels pourraient venir se greffer des CPE.	- Avis contrastés.
D4 – Encourager l'émergence d'offres d'"Aide à maîtrise d'ouvrage" spécialisées CPE, inciter les maîtres d'ouvrage à utiliser ces prestations par un soutien financier public.	- Avis plutôt convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".
D5 – Appuyer la formation de personnels qualifiés pour les entreprises.	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "pertinent".

Les principaux points mis en avant dans la discussion

¹¹² Il était demandé aux participants de noter les propositions si elles leur apparaissaient pertinentes (+) ou très pertinentes (++).

L'apport attendu des Lois Grenelle et la nécessité d'une définition au regard de ces lois

- Il peut y avoir une solution dans le cadre des "Lois Grenelle" pour que les bailleurs récupèrent une partie de l'économie d'énergie. Il y a déjà eu des expérimentations dans ce sens.
- De façon générale, il est important que le CPE soit clairement défini, car les "Lois Grenelle" vont sans doute prévoir que les syndicats de copropriété soient obligés de proposer un CPE en assemblée générale.

Attention à ne pas "tuer le gisement", le dilemme des temps de retour

- Dans le secteur privé les critères des retours sur investissement acceptent rarement des retours à 20 ans, le plus souvent les attentes de retour se situent à 5 ans.
- Ceci amène fréquemment à des choix qui "tuent le gisement ultérieur d'économies d'énergie" (rentabilité insuffisante des actions ultérieures) et/ou à des investissements "frustratoires".
- Est par exemple cité (cas non vécu mais pour l'exemple) le choix d'une ventilation simple ou double flux : "une fois l'investissement on se rend compte qu'il aurait fallu installer directement une ventilation double flux avec récupération de chaleur".

6 - Autres recommandations

La question du financement

- L'importance de la question du financement est soulignée. Cette question est essentielle pour certains maîtres d'ouvrage privés, mais présente moins d'intérêt pour d'autres. Les situations sont donc très contrastées à cet égard.
- Certains participants s'interrogent, en observant le fonctionnement actuel du marché, sur la réalité des offres de CPE avec financement : "y a-t-il vraiment des CPE qui sont proposés avec financement par un tiers ?"

La place du concepteur

- Dans le cas des CPE, le constructeur est souvent le principal acteur alors que le concepteur devrait être l'acteur central. "C'est un problème culturel".

Un lien avec les réseaux de chaleur ?

- La question est posée de l'interface éventuelle entre CPE et réseaux de chaleur.
- Il est souligné que cette question renvoie en particulier à "l'équilibre général du réseau, qui pourrait être cassé". Il peut aussi y avoir conflit d'intérêt entre ceux qui alimentent les quartiers en énergie et ceux qui veulent développer des actions de maîtrise de la demande d'énergie. Il est mentionné que lorsqu'il y a passage aux énergies renouvelables au niveau des chaudières, "il y a réduction du CO₂, mais pas nécessairement réduction de la facture énergétique".

Annexe 1 – Avis sur une série de proposition d'actions¹¹³.

A – Instaurer la confiance, "fiabiliser les CPE"	Institutionnels et experts indépendants			Maîtres d'ouvrage ou organisme représentant des maîtres d'ouvrage			Entreprises ou groupements représentants des entreprises offrant des CPE				
A1 – Locaux tertiaires et d'activités : faire une évaluation "sans concessions" des contrats existants et diffuser les retours d'expérience.	+	+	+			+	+	+	+	+	+
A2 – "Fiabiliser" les CPE, en incitant à utiliser le protocole, en cours d'élaboration dans le cadre du Club S2E, pour la mesure et la vérification des performances énergétiques.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
A3 – Impliquer les assurances pour développer des offres d'assurances associées aux CPE.	(1) +	+		+	+			-		-	+
A4 – Favoriser le développement d'une offre d'audit indépendante, permettant d'établir une situation de référence acceptable par le client et par le prestataire.	+	+	+	(2) +	+	(3) +	+	-	-	(4) -	+

(1) Pour les bureaux d'études qui veulent intervenir sur le marché des CPE mais n'ont pas une surface financière suffisante.

(2) Intéressant pour garantir une transparence sur le calcul des économies.

(3) Même si les CPE sont de classe A ou B, l'audit énergétique doit être fait pour la classe C.

(4) Non, utiliser la méthode IPMVP.

¹¹³ Il était demandé aux participants de noter les propositions si elles leur apparaissaient pertinentes (+) ou très pertinentes (++) .

B – Faire "monter en gamme" les contrats".	Institutionnels et experts indépendants			Maîtres d'ouvrage ou organisme représentant des maîtres d'ouvrage			Entreprises ou groupements représentants des entreprises offrant des CPE				
B1 – Définir un CPE dont la garantie englobe le volet performance des installations énergétiques et les actions sur l'enveloppe des bâtiments.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
B2 – Associer les CPE portant sur la performance des installations énergétiques à des programmes d'amélioration de la performance du bâti.	+	+	+	+	+		+	+	+	+	+
B3 – Saisir l'opportunité du renouvellement des contrats de service énergétique (sans garantie ou avec un faible niveau de performance garanti) pour introduire des CPE à performance élevée	+	+	+	(1) +	+		+	+	+	+	+
B4 – Ne rendre éligibles aux certificats d'économie d'énergie (ou à d'autres soutiens publics) que les CPE garantissant des performances supérieures à 15%.	+	-				+		-	(2)	(3)	+
	+	-							-	-	+

(1) En copropriétés seules les résidences de plus de 100 logements ont ce type de contrat. Il faut ouvrir vers les plus petites copropriétés (20 logements et plus).

(2) Trop réducteur pour le développement des CPE, car sur certains sites des économies ont déjà été réalisées.

(3) Préconise un seuil d'éligibilité à partir de performance supérieure à 5 %.

C – Créer des "modèles de diffusion" des contrats les plus performants sur les différents marchés.	Institutionnels et experts indépendants			Maîtres d'ouvrage ou organisme représentant des maîtres d'ouvrage			Entreprises ou groupements représentants des entreprises offrant des CPE				
C1 – Locaux tertiaires et d'activités : mobiliser les acteurs de type facility managers pour aider à la mise en place de CPE.	+	+	+				+	+	+	+	+
C2 – Locaux tertiaires et d'activités : définir des stratégies de démultiplication des CPE, avec les professionnels de l'immobilier d'entreprises	+	+	+			+	+	+	+	+	+
C3 – Copropriétés : réfléchir à une stratégie de démultiplication des CPE, en s'appuyant sur les premiers résultats de l'expérimentation ADEME – ARC.	+	+	+	+	+		+	-	+	+	
C4 – Copropriétés : sensibiliser et inciter les syndicats à mettre en place des CPE.		+	+	(1)	+		+	+	+	+	+
C5 – Impliquer des structures relais au plan territorial pour diffuser les CPE (ex. : agences régionales de l'énergie, etc).	+	+	+	+	+		+	+	+	+	+

(1) Ainsi que les conseillers syndicaux (indispensable à une bonne gestion).

D – "Fluidifier" les différents marchés, lever les obstacles.	Institutionnels et experts indépendants			Maîtres d'ouvrage ou organisme représentant des maîtres d'ouvrage			Entreprises ou groupements représentants des entreprises offrant des CPE				
D1 – Copropriétés : modifier les règles de décision au sein des copropriétés pour faciliter la mise en place des CPE.	+	-	+	(4) +	+			+	(6) +	+	+
D2 – Copropriétés : réfléchir à de nouvelles dispositions juridiques / réglementaires facilitant l'introduction des équipements GTB dans les parties privatives.	(1) -	-		+	+			+	+		+
D3 – Copropriétés : introduire par voie législative des "Plans pluriannuels d'entretien" sur lesquels pourraient venir se greffer des CPE.		+		(5) +	+			+	-	+	(7) +
D4 – Encourager l'émergence d'offres d'"Aide à maîtrise d'ouvrage" spécialisées CPE, inciter les maîtres d'ouvrage à utiliser ces prestations par un soutien financier public.	(2)	+	+	+	+	+		+	+	-	+
D5 – Appuyer la formation de personnels qualifiés pour les entreprises.	(3)	+	+	+	+	+		+	+	-	+

(1) L'enjeu est faible.

(2) Il existe déjà une aide ADEME pour la partie diagnostic énergétique.

(3) Intéressant pour la formation des maîtres d'ouvrage.

(4) Voir Grenelle 2.

(5) A bien cadrer.

(6) Trouver une solution pour motiver les propriétaires – bailleurs à investir alors que les locataires bénéficieront des économies.

(7) Introduire plutôt un échéancier d'obligations de performance (tous les bâtiments en B au sens DPE en 2020).

Annexe 2 – Liste des participants.

Julien Allix	Conseiller Energies et Fluides, ARC, Association des Responsables de Copropriétés.
Annie Audebert	Directeur à la Direction Commerciale, Elyo
Patrick de Beaurepaire	Délégué général, FG3E, Fédération des Entreprises Gestionnaires de services aux Equipements, à l’Energie et à l’Environnement
Yves Bertone	Business Développement, Performance Energétique, Schneider Electric
Emmanuel Collet	Directeur associé, Responsable du développement, H3C Energies
Renaud Dhont	Responsable "Maîtrise énergétique en copropriété", ARC, Association des Responsables de Copropriété
Dominique Drouet	Directeur, RDI - Recherche Développement International
Philippe Druel	Responsable Commercial, GTB Construction
Richard Franck	Aéroport de Paris
Eric Lagandré	Directeur Technique adjoint, Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
Eric Nicolas	Johnson Controls France
Frédéric Rosenstein	Département Marchés et Services d’Efficacité Energétique, ADEME.
Denis Szkobel	Directeur Développement & Marketing - Exprimm

ANNEXE 2
COMPTE-RENDU
ATELIER N° 2
BATIMENTS PUBLICS

Contrats de performance énergétique: quelle conditions pour des performances et une diffusion renforcées ?

Marchés publics (bâtiments des collectivités territoriales, des bailleurs sociaux et de l'Etat)

Compte rendu réunion n°2
Jeudi 16 Octobre 2008

Introduction

Cette réunion, qui s'inscrit dans le cadre d'une recherche PREBAT¹¹⁴, avait pour objet de proposer des pistes d'actions pour :

- Une augmentation rapide du niveau moyen des performances garanties par les contrats de performance énergétique.
- Une diffusion accélérée des contrats sur les marchés des bâtiments des collectivités territoriales, des bailleurs sociaux et de l'Etat.

Ont participé des représentants de maîtres d'ouvrage et d'entreprises de l'offre, ainsi que des experts et institutionnels (liste en fin de document).

Sommaire

1 - Commentaires sur le diagnostic	
2 - Instaurer la confiance, "fiabiliser" les CPE	
3 - Faire "monter en gamme" les contrats	
4 - Créer des "modèles de diffusion" des contrats les plus performants sur les différents marchés	
5 - "Fluidifier" les différents marchés, lever les obstacles	
6 – Le financement	
Annexes	
- Avis sur une série de propositions d'action	
- Liste des participants	

¹¹⁴ Voir document introductif diffusé aux participants - D. Drouet – RDI "L'émergence des contrats de performance énergétique sur le marché français : quelles conditions pour une contribution accrue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'efficacité énergétique des bâtiments ?", Phase I – Diagnostic sur les tendances du marché. Septembre 2008.

Une autre réunion s'est tenue le 14-10-08, portant sur les marchés des bâtiments privés (locaux tertiaires et d'activités, copropriétés).

1 - Commentaires sur le diagnostic proposé en introduction à la réunion.

Rappel sur la typologie proposée des contrats de performance énergétique

Trois catégories principales de CPE, désignées ci-après catégories "A", "B" et "C", ont été proposées dans le rapport introductif en se référant à l'éventail des actions prévues au contrat¹¹⁵.

	Caractéristiques des contrats	Remarques
CPE de catégorie A	Contrats prévoyant : - des actions portant sur la conduite des installations énergétiques et les achats d'énergie, - avec un mécanisme d'intéressement du prestataire à la performance énergétique.	Les actions portent sur la seule amélioration de l'exploitation des installations existantes (Pas de nouveaux investissements)
CPE de catégorie B	Contrats prévoyant, en combinaison ou non avec des actions de Catégorie A : - des actions de renouvellement des systèmes énergétiques (équipements plus performants, dispositifs de régulation, GTB, introduction d'énergies renouvelables, etc), - accompagnées d'un service de suivi des consommations - et assorties d'un engagement relatif à la performance énergétique dans la durée.	Inclut des investissements portant sur les équipements et systèmes énergétiques (hors enveloppe bâtie)
CPE de catégorie C	Contrats prévoyant, en combinaison avec des actions relevant des Catégorie A ou B : - des actions sur l'enveloppe du bâtiment - accompagnées d'un service de suivi des consommations - et assorties d'un engagement relatif à la performance énergétique dans la durée.	Inclut des investissements portant sur l'enveloppe bâtie

Les principaux points du diagnostic proposé dans le rapport introductif

L'apport des contrats de performance énergétique est actuellement minime :

- D'une part, les contrats les plus nombreux – plus d'un millier actuellement - sont peu performants (CPE de "catégorie A").
- D'autre part, les solutions contractuelles plus performantes (CPE de "catégories B et C") - environ 30 contrats en vigueur actuellement - ne se développent, hors

¹¹⁵ La définition générique du CPE sur laquelle s'appuie le rapport est celle adoptée par les principales organisations professionnelles concernées : "Le Contrat de Performance Énergétique (CPE) se caractérise par la mise en œuvre d'actions conduisant à améliorer l'efficacité énergétique de manière vérifiable et mesurable (ou estimable dans le cas où un comptage n'est pas adapté), assortie d'une garantie de résultats, dans la durée, apportée par l'opérateur".

Source : "Le contrat de performance énergétique appliqué à l'Etat et aux collectivités locales. Objectifs et définitions". 22-4-08. Cosignataires: EGF-BTP, FG3E, GIMELEC, SERCE, UCF.

opérations auprès de clients privés, qu'au rythme de marchés encore "quasi-expérimentaux"¹¹⁶.

Différents facteurs favorables au développement des CPE sont à l'œuvre dans la période actuelle, mais des freins très importants restent à lever.

En tendancier "raisonnablement optimiste", les perspectives sont limitées à court terme et plus ouvertes à moyen terme :

- A court terme (3 ans) on ne doit pas s'attendre à une explosion du marché des CPE les plus performants, les possibilités étant largement tributaires d'actions déjà entreprises : de l'ordre de 60 à 80 CPE de catégories B ou C pourraient être engagés à l'horizon 2011.
- A moyen terme (10 ans), les perspectives sont plus ouvertes. Des ordres de grandeurs de quelques centaines à quelques milliers de CPE de catégories B ou C sont envisageables selon les politiques de diffusion.

Il en résulte un fort décalage avec les grands objectifs affichés

- Le projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit pour le secteur du bâtiment de faire appel de façon privilégiée et à grande échelle aux contrats de performance énergétique (en particulier diffusion dans le parc résidentiel existant et PPP pour les bâtiments publics).
- Il existe donc un important décalage entre les objectifs du Grenelle en matière de CPE et les perspectives résultant du tendancier "raisonnablement optimiste" esquissé ci-dessus.

Commentaires des participants sur le diagnostic

Précisions sur la définition

- Il est important de préciser que l'amélioration de la performance doit être mesurée *en unités énergétiques* ; elle est donc garantie "en volume" et non simplement en unités monétaires.
- En ce qui concerne les performances, si le terme "estimable" figure bien dans la définition adoptée par les 5 groupements d'entreprises, il est souhaitable que les contrats reposent le plus possible sur une *mesure effective* des performances. Il en va de la transparence et donc de la crédibilité des CPE, "la garantie des performances mesurables et vérifiables étant l'essence même de ce type de contrats".

La typologie proposée

- Le MEEDDAT "se reconnaît bien "dans cette typologie. Il faut cependant être attentif à ne pas suggérer une idée de hiérarchie entre les 3 catégories. Selon les

¹¹⁶ Sur le marché des logements sociaux, l'acquis porte essentiellement sur des CPE de catégorie A. Une convention a aussi été définie entre l'USH et le SNEC pour développer des expérimentations de contrats de catégorie B ou C. Pour les bâtiments des collectivités territoriales, de premiers contrats visant des performances élevés ont été engagés comme par exemple celui de Tours (contrat de catégorie B), d'autres sont en préparation, notamment à l'initiative des régions Alsace et Centre (éventuellement en catégorie C). Pour les bâtiments de l'Etat et de ses Agences, une stratégie a été définie dans le cadre du Comité opérationnel du Grenelle sur "l'Etat exemplaire".

situations, un CPE de catégorie A ou de catégorie B peut tout à fait avoir sa place, "le bon choix étant celui de l'optimum".

- En liaison avec le point précédent, l'utilisation parfois faite dans le rapport des termes "entrée de gamme", "intermédiaire" et "haut de gamme", pour désigner les catégories A, B et C, est éventuellement à revoir.
- Il serait intéressant d'introduire un tableau de synthèse indiquant les avantages et inconvénients des différentes catégories de CPE.

L'éventail des prestataires de l'offre

- Plusieurs participants indiquent que, à côté des offres existantes des opérateurs privés, sont en cours d'élaboration des offres de CPE à l'initiative de prestataires publics.
- Ces nouveaux acteurs de l'offre sont notamment des syndicats intercommunaux d'électricité et une filiale commune de SNI (bailleur social) et de la CDC. On assiste donc à l'élargissement de l'éventail des acteurs de l'offre. Si ces nouveaux entrants obtiennent des marchés, on pourra dans leur cas parler de "CPE public-public". L'ADEME va lancer une étude, conjointement avec des services de l'Etat, "pour analyser ces nouvelles formes de CPE et créer un fond d'amorçage".
- En ce qui concerne les acteurs privés, il faut souligner, peut être davantage que cela n'apparaît actuellement dans le rapport, que des entreprises de Facility Management interviennent dorénavant sur le marché, comme par exemple la société Exprimm (filiale de Bouygues).

Indications complémentaires sur le nombre de contrats

- Le groupe SNI a déjà conclu un certain nombre de CPE de catégorie A et B.
- Selon le groupe Elyo, le nombre des contrats avec intéressement serait de l'ordre de 10.000. S'agit-il uniquement de CPE de catégorie A (sans investissements) ou bien certains relèvent – il de la catégorie B (avec investissements dans les équipements énergétiques) ?

La dimension économique

- La dimension économique devrait être plus présente dans le diagnostic, car il s'agit de "la dimension motrice" du développement du marché.
- Il serait intéressant de compléter la typologie proposée en précisant les niveaux d'investissement nécessaires pour chaque catégorie de contrats.

2 – Instaurer la confiance, "fiabiliser les CPE".

Evaluation des propositions soumises aux participants

Les propositions ci-après ont été soumises pour avis aux participants¹¹⁷. Il apparaît que si les deux premières propositions sont consensuelles, les avis sont plus contrastés sur les deux autres (audit indépendant ; impliquer les assurances).

¹¹⁷ Il était demandé aux participants de noter les propositions si elles leur apparaissaient pertinentes (+) ou très pertinentes (++) . Voir détail en annexe au présent compte rendu.

A1 – "Fiabiliser" les CPE, en incitant à utiliser le protocole, en cours d'élaboration dans le cadre du Club S2E, pour la mesure et la vérification des performances énergétiques.	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".
A2 – Créer un lieu d'échange entre maîtres d'ouvrage et entreprises proposant des CPE afin de développer une "culture commune".	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".
A3 – Favoriser le développement d'une offre d'audit indépendante (permettant d'établir une situation de référence acceptable par le client et par le prestataire).	- Avis contrastés. Cependant, moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".
A4 – Impliquer les assurances pour développer des offres d'assurances associées aux CPE.	- Avis contrastés. - Le niveau "pertinent" n'est pas atteint par la moyenne des avis exprimés.

Les principaux points mis en avant dans la discussion

La nécessité d'une approche concertée entre acteurs du marché pour construire le développement futur des CPE

- Compte tenu des enjeux, les acteurs sont condamnés à s'entendre. Ils apparaissent d'ailleurs de plus en plus prêts "à jouer collectif", en vue de progresser vers la construction d'un marché fiable.
- La concertation est déjà largement avancée entre les différents acteurs de l'offre (Club S2E, créé en 2005), bien que de nouveaux entrants continuent à apparaître sur le marché, qui ne sont pas nécessairement représentés dans ce Club. En revanche, la concertation ne fait que s'ébaucher avec les acteurs de la demande.

Le besoin de documents types, la question de l'audit

- Pour le MEEDDAT, la question du contrat-type est un objet emblématique. C'est l'une des premières urgences en termes de calendrier.
- La deuxième urgence est de définir un format d'audit préalable (état de l'existant et scénario). A noter, qu'un travail est en cours sur le cahier des charges de l'audit (concerne en particulier les lycées et est établi en coopération avec les régions).
- Certains participants soulignent que l'offre de compétences actuellement sur le marché n'est pas satisfaisante pour réaliser des audits faisant bien apparaître les besoins en matière de CPE. Pour l'un des participant, "il serait inconcevable de lancer maintenant des audits sans que ceux-ci n'intègrent une option CPE".
- La réalisation d'un audit à l'initiative du maître d'ouvrage lui permet "d'être équipé" pour mener le dialogue avec les candidats prestataires. Il est normal que de son côté le prestataire reprenne ensuite l'audit car "c'est la base à partir de laquelle il étudie sa prise de risque".
- Il est enfin souligné qu'en amont de l'audit proprement dit, peut intervenir un pré-diagnostic, "ce qui est suffisant pour démarrer la démarche, les études précises venant après".

La question de la mesure et de l'établissement de la "baseline"

- Des outils et des procédures adaptés, sont indispensables pour revenir à "la grande vertu du CPE", à savoir le caractère mesurable et vérifiable des performances dans la durée.
- Un protocole de mesure et vérification existe déjà à l'étranger (IPMVP) et est en cours de "francisation".
- A noter que la "baseline" apparaît généralement plus facile à établir pour le logement que pour le tertiaire. Sa détermination est plus rapide si le maître d'ouvrage détient déjà une grande partie des informations nécessaires. A titre d'exemple, dans le cas de Tours, qui a mis en place un contrat de catégorie B, l'équipe de la ville connaissait bien l'historique des consommations. C'est cependant loin d'être toujours le cas.

La question des garanties

- Les garanties sont déjà très difficiles à apporter dans le cas des contrats de type B ; elles le seront encore plus pour les contrats de type C.
- La question des garanties nécessite en particulier de faire figurer le protocole de mesure comme un élément explicite du contrat juridique. Cette inscription permet de fonder les engagements pris d'un point de vue économique.
- Un aspect déterminant en termes de garanties, que l'on retrouve dans tout projet, renvoie au risque associé aux comportements des usagers du bâtiment (et aux changements possibles de ces comportements). "Il faut accepter cette incertitude" préconise une entreprise de l'offre "et répartir le risque entre le client et le prestataire".

Autres remarques

- Il est souhaitable de développer des banques de données sur les actions d'amélioration de l'efficacité énergétique (coût, économie d'énergie, TRBI...).
- En l'état actuel, l'outil DPE est très loin d'être un outil utilisable dans une perspective de mise en place d'un CPE. Il faudra qu'il évolue, qu'il se fiabilise, qu'il y ait un DPE au niveau de l'immeuble et pas seulement du logement, etc.

3 – Faire "monter en gamme" les contrats.

Evaluation des propositions soumises aux participants

Les propositions ci-après ont été soumises pour avis aux participants¹¹⁸. On observe, à des degrés divers, un certain consensus autour des quatre premières propositions. En revanche les avis sont plus contrastés sur la proposition relative à l'éligibilité aux certificats d'énergie.

B1 – Introduire des dispositions pour que les PPP bâtementaires intègrent systématiquement un volet CPE.	<ul style="list-style-type: none"> - Quelques négatifs. - Moyenne des avis exprimés proche de "pertinent".
B2 – Définir un CPE dont la garantie englobe le volet performance des installations énergétiques et les actions sur	<ul style="list-style-type: none"> - Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés

¹¹⁸ Il était demandé aux participants de noter les propositions si elles leur apparaissaient pertinentes (+) ou très pertinentes (++) . Voir détail en annexe au présent compte rendu.

l'enveloppe des bâtiments.	proche de "très pertinent".
B3 – Associer les CPE portant sur la performance des installations énergétiques à des programmes d'amélioration de la performance du bâti.	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".
B4 – Saisir l'opportunité du renouvellement des contrats de service énergétique (sans garantie ou avec un faible niveau de performance garanti) pour introduire des CPE à performance élevée.	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "pertinent".
B5 – Ne rendre éligibles aux certificats d'économie d'énergie (ou à d'autres soutiens publics) que les CPE garantissant des performances supérieures à 15%.	- Avis contrastés. - Le niveau "pertinent" n'est pas atteint par la moyenne des avis exprimés.

Les principaux points mis en avant dans la discussion

L'objectif du Grenelle impose des contrats de catégorie C

- Avec un objectif de 40 % en termes d'économie d'énergie pour les bâtiments publics, en particulier ceux de l'Etat, il faut intervenir sur le bâti.
- Jusqu'à présent le marché ne semble pas avoir permis la mise en place de CPE de catégorie C. A l'occasion par exemple des trois contrats de partenariats de la ville de Tours, aucune proposition n'incluait d'intervention sur le bâti. La consultation ouvrait sur cette possibilité, mais selon le représentant de la ville les réponses "émanaient de sociétés qui n'ont pas vocation à intervenir sur le bâti".
- A noter que les expérimentations en cours de définition dans le cadre de la convention USH-SNEC sont prévues avec travaux sur l'enveloppe. Un premier bilan sera effectué début 2009.
- Il est aussi souligné que le CPE de catégorie C "touche potentiellement à beaucoup de choses". Il peut ne pas s'agir seulement d'une question d'énergie, donc il faut clarifier l'objectif, s'agit-il d'une "simple" rénovation énergétique ou de rénovation globale ?

Des offres intégrant le bâti sont en cours d'élaboration

- L'intégration du bâti à la problématique des acteurs de l'offre est maintenant acquise. Cependant les offres opérationnelles ne sont pas encore nécessairement finalisées.
- Le représentant du Club S2E, qui regroupe différents types d'entreprises (industriels, entreprises du bâtiment, exploitants de chauffage) et donc un potentiel d'offres allant des travaux sur l'enveloppe aux prestations de services, indique que des offres globales sont en train de se construire. Chaque type d'entreprise part de son métier initial "pour arriver à un métier plus global de type C". Cette évolution "pose d'ailleurs d'importants problèmes de formation et de recrutement".
- Il est possible que certains prestataires choisissent de ne pas intégrer les actions sur le bâti au cadre contractuel du CPE (dans ce cas les actions sur le bâti seraient – elles exclues de la garantie en termes d'amélioration de la performance ?). Ces prestataires pourraient se limiter à faire des préconisations relatives au bâti à

l'attention du maître d'ouvrage, charge à lui de faire mettre en œuvre ces préconisations dans un cadre contractuel distinct de celui du CPE (mais articulé à celui-ci ?).

- On peut donc imaginer qu'apparaîtront au niveau des offres différentes solutions de prise en compte de la problématique du bâti : un CPE unique ; plusieurs contrats avec des engagements de performance séparés (sur les équipements énergétiques, sur le bâti) mais articulés entre eux, etc. Tout ceci demande donc encore à être davantage précisé à l'avenir.
- Selon un intervenant, le plus rapidement efficace "serait de faire évoluer les contrats de type A existants en y associant des investissements, pour passer ainsi en catégorie B ou C".

4 – Créer des "modèles de diffusion" des contrats les plus performants sur les différents marchés.

Evaluation des propositions soumises aux participants

Les propositions ci-après ont été soumises pour avis aux participants¹¹⁹. Les avis sont parfois divergents. Certains participants expriment notamment des doutes sur le caractère réaliste des objectifs de mobilisation des CPE annoncé par le Comité opérationnel "Etat exemplaire", de même que sur la traduction du "Plan Campus" en termes de CPE.

C1 – <u>Bâtiments de l'Etat</u> : Le Comop "Etat exemplaire" étudie 3 options avec respectivement 50 %, 66 % et 80 % des interventions sur les bâtiments de l'Etat dans le cadre de CPE. La "feuille de route" proposée pour atteindre ces objectifs (documents types, cellule de suivi, formation, mobilisation des services déconcentrés du MEEDDAT, expérimentations) apparaît réaliste.	- Avis contrastés.
C2 – <u>Hôpitaux</u> : La mise en place d'un référentiel de certification HQE dans le domaine de la santé permettra de mettre en place des CPE pour la "Cible Energie" de la démarché HQE.	- Avis contrastés.
C3 – <u>Universités</u> : Les 10 projets sélectionnés au 2 ^{ème} trimestre 2008 dans le cadre du "Plan Campus" offrent des opportunités d'introduction des CPE.	- Avis prudents (en théorie oui..., mais...).
C4 – <u>Bâtiments des collectivités territoriales</u> : Actions auprès des ingénieurs territoriaux (AITF) pour les amener à une vision et un rôle plus positif dans le développement des CPE.	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".
C5 – <u>Logements sociaux</u> : Elargir l'éventail des expérimentations initiées dans le cadre de la convention SNEC-USH.	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".

¹¹⁹ Il était demandé aux participants de noter les propositions si elles leur apparaissaient pertinentes (+) ou très pertinentes (++) . Voir détail en annexe au présent compte rendu.

	proche de "très pertinent".
--	-----------------------------

<i>Les principaux points mis en avant dans la discussion</i>
--

Des préalables incontournables

- Les préalables sont nombreux et doivent être satisfaits pour pouvoir s'engager dans des stratégies de diffusion des CPE. Il est faux et pourrait s'avérer tout à fait contre productif d'affirmer que les CPE pourront quasiment "être achetés sur catalogue".
- Dans le cas des collectivités locales, il apparaît par exemple que la gestion interne des services "peut bloquer l'émergence des demandes de CPE". Il ne faut pas négliger non plus le poids de l'exploitant local, généralement une société gestionnaire de l'énergie, "qui est bien présent et souvent attaché au status quo".
- Autre préalable fort, l'Etat comme les collectivités territoriales connaissent souvent mal leur patrimoine. L'Université de Versailles St Quentin a utilisé des stagiaires pour mieux identifier les caractéristiques de son patrimoine bâti. Puis l'université a mis en place un conseil d'orientation énergétique pour dresser différents scénarios. Enfin elle s'est entourée de compétences, aux plans juridique, technique et financier, ce qui a notamment permis de dresser un plan fonctionnel.
- Il est indispensable que le maître d'ouvrage dispose de compétences en interne et de moyens humains. Il est nécessaire de mettre en place une organisation en interne, de la piloter et de faire appel à des compétences extérieures. Pour les collectivités locales en particulier, il y a donc un fort besoin de "montée en compétences" des services.
- Autre problème, qui apparaît par exemple dans le cas des lycées et collèges : les investissements sont assurés par les régions et les départements mais l'exploitation est gérée au niveau des établissements. Un intervenant préconise donc une reprise des contrats de type P1 - P2 des établissements par les collectivités de tutelle.

La feuille de route "Etat exemplaire"

- La "feuille de route" définie par le Comité opérationnel "Etat exemplaire" prévoit différents moyens au service du déploiement des CPE : des documents types, une "mallette pédagogique" avec les éléments de procédure, un plan patrimonial, le fléchage dans les dépenses de l'Etat d'une campagne d'audit généralisée pour 2009, un plan de formation aux procédures ("assimilation" des nouveaux contrats), etc.
- Cependant l'Etat va devoir s'inspirer des expériences des collectivités locales. Il prévoit de restituer ensuite cet acquis sous des formes de propositions de "bonnes pratiques".
- En parallèle, selon le MEEDDAT, la totalité des 10 projets lauréats du "Plan Campus" devrait donner naissance à des PPP avec volets énergétiques. Certains participants sont moins optimistes et soulignent en outre que sur 85 universités, seulement 10 projets sont lauréats dans le cadre du Plan Campus.

Des esquisses de "modèle de diffusion" pour les collectivités territoriales

- Si l'Etat a adopté à ce stade "l'affichage le plus ambitieux", les débuts de réalisations concrètes en matière de contrats performants se trouvent davantage du côté des collectivités territoriales.

- Des décisions ont été prises par certaines régions (projets relatifs aux lycées en Alsace et dans la région Centre). A noter aussi la délibération du Conseil Régional Rhône Alpes qui introduit les CPE pour les bâtiments dépendant de la région.
- La ville de Tours, qui fait figure de pionnier en ayant mis en place un contrat de catégorie B, est sollicitée pour avis par d'autres villes... Cela démontre qu'un nombre croissant de collectivités locales est ouvert à l'opportunité CPE et que des échanges (informels à ce stade) se développent entre collectivités.
- Par ailleurs, depuis six mois on assiste à une montée en puissance des Plans climat territoriaux. Cette montée en puissance peut créer un contexte favorable à l'apparition d'une demande de CPE. Selon un intervenant "pour l'instant, ces plans ne se traduisent pas par une orientation explicite CPE", mais les diagnostics qui sont menés débouchent sur la question des moyens financiers nécessaires, ce qui représente une première étape.
- Il est enfin souligné, pour les hôpitaux, qu'il est souvent difficilement envisageable de rénover, car l'activité ne doit pas être interrompue. Donc la problématique est décalée vers la construction d'hôpitaux neufs.

Logements sociaux et réseaux de chaleur ?

- Pour une entreprise gestionnaire de réseau de chaleur, une piste intéressante en vue de l'introduction de CPE dans le domaine des logements sociaux, serait d'établir une articulation avec les réseaux de chaleur. En effet, les réseaux de chaleur "peuvent constituer un levier pour les politiques publiques". Cette perspective devrait s'appuyer sur une relation tripartite entre usagers, collectivités et opérateurs, ainsi que sur un accompagnement de la municipalité pour maîtriser l'équilibre économique de la Délégation de service public (nouveaux raccordements, extensions,...)".

5 – "Fluidifier" les différents marchés, lever les obstacles.

Evaluation des propositions soumises aux participants

Les propositions ci-après ont été soumises pour avis aux participants¹²⁰. A l'exception du point sur les "parties privatives" en matière de logements sociaux, qui ne semble pas correspondre à un enjeu important, les avis sont relativement convergents pour considérer favorablement les autres propositions.

D1 – Introduire des dispositions au niveau du Code des marchés publics pour faciliter la mise en place des contrats de performance énergétique.	<ul style="list-style-type: none"> - Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".
D2 – <u>Logements sociaux</u> : Réfléchir à de nouvelles dispositions juridiques / réglementaires facilitant l'introduction des équipements GTB dans les parties privatives.	<ul style="list-style-type: none"> - Avis contrastés. - L'enjeu apparaît faible.

¹²⁰ Il était demandé aux participants de noter les propositions si elles leur apparaissaient pertinentes (+) ou très pertinentes (++) . Voir détail en annexe au présent compte rendu.

D3 – Encourager l'émergence d'offres d'"Aide à maîtrise d'ouvrage" spécialisées CPE, inciter les maîtres d'ouvrage à utiliser ces prestations par un soutien financier public.	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".
D4 – Appuyer la formation de personnels qualifiés pour les entreprises.	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".
D5 – Impliquer des structures relais au plan territorial pour diffuser les CPE (ex. : agences régionales de l'énergie, etc).	- Avis convergents. - Moyenne des avis exprimés proche de "très pertinent".

Les principaux points mis en avant dans la discussion

L'activité législative en cours ouvre des perspectives d'avancées

- Tout d'abord, le CPE est très présent dans le débat parlementaire sur la loi Grenelle. Un amendement intégré à l'article 5 devrait proposer une définition du Contrat de performance énergétique.
- D'autre part, en ce qui concerne le Code des Marchés Publics, une modification par décret à paraître devrait permettre la passation de contrats globaux pour la gestion d'immeubles en dérogeant à la loi MOP.
- Enfin, pour les logements sociaux "un des problèmes est que la quasi-totalité des dispositifs sont orientés vers les bailleurs (prêts, subventions, certificats d'économie d'énergie, etc)". Il faut donc "avoir davantage en tête le partage bailleur/locataire", car les bailleurs sociaux, doivent pourvoir convaincre les locataires "que le CPE est une bonne affaire". Une proposition serait avancée au Sénat dans ce sens.

Le choix du régime juridique

- Pour certains maîtres d'ouvrage, il peut y avoir parfois confusion entre CPE et PPP. Le seul régime juridique possible du CPE, dans le cas de bâtiments publics, n'est pas le PPP. Mais il y a nécessité d'entrer dans un régime juridique adapté aux caractéristiques du projet.
- La question est par ailleurs évoquée de savoir si "un CPE pour la réhabilitation du patrimoine passe forcément par l'exploitation des installations par le partenaire privé". Les réponses tendent à indiquer que - si ce n'est pas théoriquement indispensable - il est important que l'opérateur puisse maîtriser toute la chaîne afin d'atteindre les objectifs d'économie d'énergie.

Autres aspects juridiques

- Il conviendra d'être attentif lors de la transcription de la directive européenne (au niveau des articles 8 et 9) au risque d'introduire des audits énergétiques qui n'incluraient pas le patrimoine bâti.
- D'autre part, selon un des participants; il serait souhaitable que de nouvelles dispositions permettent "d'anticiper juridiquement la fin des contrats d'exploitation ou de vente de chaleur" et permettent de "revoir la puissance souscrite à l'occasion de travaux dans le cas des contrats de vente de chaleur". Ceci est-il prévu au Grenelle 2 ?

- Enfin est rappelé le caractère structurant en comptabilité publique de la séparation entre budgets d'investissement et de fonctionnement, séparation à l'origine de rigidités qui compliquent le montage des contrats de performance énergétique pour des bâtiments publics.

6 – Le financement.

Le CPE et la question du financement

- Certains acteurs de la demande associent parfois le CPE à une voie de financement d'un projet de maîtrise de l'énergie. Il conviendrait donc de mieux cerner les offres de financement associées aux CPE.
- L'aspect financier est notamment central pour l'Etat. Pour les universités par exemple, la question du financement est capitale et est en grande partie à l'origine de l'intérêt porté aux CPE. La perspective d'un PPP énergétique est vue comme une possibilité de financement (Il s'agit d'améliorer la performance énergétique et de rénover le bâti en mobilisant de nouveaux moyens de financement, puis d'éviter ultérieurement des déficits pendant la phase de maintenance).
- De même, les collectivités s'intéressent au CPE pour financer des rénovations. Ainsi, pour la région Centre il s'agit "d'aller avec un PPP plus loin que ce qui aurait pu être fait par le maître d'ouvrage régional seul", à la fois au plan financier et en termes de qualité.
- Un volet clé pour l'avenir des CPE va consister à structurer les dispositifs de financement au niveau public (mécanisme de crédit LOLF fléchés) comme à celui des crédits bancaires (crédit bail).
- Pour les bâtiments de l'Etat, il existe des budgets immobiliers - qui sont bien sûr limités - mais qui doivent permettre "d'insérer les CPE en tant qu'outil présentant un différentiel positif".

Tuer le mythe du CPE qui s'autofinance

- Il est nécessaire de faire disparaître le mythe de "l'autoportage financier" du CPE, en particulier lorsque l'on passe à la catégorie C (avec action sur le bâti). "Clairement, cette catégorie de CPE n'est pas auto-finançable". Il ne faut pas entretenir l'illusion que moins consommer d'énergie dans le futur "paiera la rénovation du bâtiment".
- A titre d'illustration, une des entreprises présentes, filiale d'un groupe de construction, constate que si un ensemble de bâtiments scolaires correspond à un budget énergétique de 120.000 euros, et que le projet permet une économie de 20.000 euros par an, "cela laisse néanmoins un problème de financement". La revente d'énergie pose également un problème de retour d'investissement. Conclusion de cette entreprise : "il faut des modèles de financement par l'Etat via la Caisse des Dépôts".

Les prestataires ont des offres de financement à proposer

- Plusieurs participants, en particulier un maître d'ouvrage dans le domaine de l'habitat social, se demandent quels sont les opérateurs capables de porter le financement des travaux sur l'enveloppe des bâtiments ?

- Une des entreprises présentes indique en réponse qu'il y a des acteurs pour tous les types de marché, "y compris des banques qui sont prêtes à intervenir sur les investissements". Les modèles de l'offre privée vont changer, donnant naissance à des offres complètes, mobilisant différentes spécialités et intégrant des financements.

La question des produits financiers annexes

- Une des pistes évoquées pour valoriser économiquement un projet est celle des "produits additionnels", par exemple la réutilisation des locaux, la mise à disposition du foncier, ou encore la vente d'énergie.
- Ces pistes sont considérées comme susceptibles de fournir des recettes annexes.

Annexe 1 – Avis des participants sur une série de proposition d'actions¹²¹.

A – Instaurer la confiance, "fiabiliser les CPE"	Institutionnels et experts indépendants				Maîtres d'ouvrage ou organisme représentant des maîtres d'ouvrage								Entreprises ou groupements représentant des entreprises offrant des CPE				
A1 – "Fiabiliser" les CPE, en incitant à utiliser le protocole, en cours d'élaboration dans le cadre du Club S2E, pour la mesure et la vérification des performances énergétiques.	+	+	+		+		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
A2 – Créer un lieu d'échange entre maîtres d'ouvrage et entreprises proposant des CPE afin de développer une "culture commune".	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+
A3 – Favoriser le développement d'une offre d'audit indépendante (permettant d'établir une situation de référence acceptable par le client et par le prestataire).	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		+	+	-	(2)	+	+
A4 – Impliquer les assurances pour développer des offres d'assurances associées aux CPE.	(1)		+		-	+	+	+	+	+		+			-	+	

(1) Pour les bureaux d'études qui veulent intervenir sur le marché des CPE.

(2) Recourir à la méthode IPMVP pour notamment caractériser cette situation de référence de manière indispensable.

Développer les formations pour les donneurs d'ordre.

¹²¹ Il était demandé aux participants de noter les propositions (+) si elles leur apparaissent "pertinentes" ou (++) si elles leur apparaissent "très pertinentes".

B – Faire "monter en gamme" les contrats	Institutionnels et experts indépendants				Maîtres d'ouvrage ou organisme représentant des maîtres d'ouvrage								Entreprises ou groupements représentant des entreprises offrant des CPE				
B1 – Introduire des dispositions pour que les PPP bâtementaires intègrent systématiquement un volet CPE.	-	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	(4)	+	+	+
B2 – Définir un CPE dont la garantie englobe le volet performance des installations énergétiques et les actions sur l'enveloppe des bâtiments.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	(2)	+	(5)	+	+	+
B3 – Associer les CPE portant sur la performance des installations énergétiques à des programmes d'amélioration de la performance du bâti.	+		+	+	+	+	+	+		+	+	(3)	+	(6)	(8)	+	+
B4 – Saisir l'opportunité du renouvellement des contrats de service énergétique (sans garantie ou avec un faible niveau de performance garanti) pour introduire des CPE à performance élevée.	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	(7)	+	+	+
B5 – Ne rendre éligibles aux certificats d'économie d'énergie (ou à d'autres soutiens publics) que les CPE garantissant des performances supérieures à 15%.	+	+		(1)	-	+	+	+	(10)	+	-	+	+	-	(9)	-	+

(1) Les CEE sont sur les travaux mais pas sur les contrats.

(2) Resta à faire.

(3) Reste à faire.

(4) Plutôt pour le neuf.

(5) En fonction des moyens financiers disponibles.

(6) En fonction des moyens financiers disponibles.

(7) Dépend du client et de ses moyens.

(8) Pas toujours, cela dépend du diagnostic patrimonial global du bâtiment (avenir, usage...).

(9) +++ si supérieur à 5 %.

(10) Le niveau doit être celui qui permet d'attendre la performance utile.

C – Créer des "modèles de diffusion" des contrats les plus performants sur les différents marchés	Institutionnels et experts indépendants				Maîtres d'ouvrage ou organisme représentant des maîtres d'ouvrage								Entreprises ou groupements représentant des entreprises offrant des CPE				
C1 – <u>Bâtiments de l'Etat</u> : Le Comop "Etat exemplaire" étudie 3 options avec respectivement 50 %, 66 % et 80 % des interventions sur les bâtiments de l'Etat dans le cadre de CPE. La "feuille de route" proposée pour atteindre ces objectifs (documents types, cellule de suivi, formation, mobilisation des services déconcentrés du MEEDDAT, expérimentations) apparaît réaliste.	-	+	+		+	+				-	+	(2)		+	(5)	+	+
C2 – <u>Hôpitaux</u> : La mise en place d'un référentiel de certification HQE dans le domaine de la santé permettra de mettre en place des CPE pour la "Cible Energie" de la démarche HQE.		+	+		+	+				+	-	-	(3)	+	-	+	+
C3 – <u>Universités</u> : Les 10 projets sélectionnés au 2 ^{ème} trimestre 2008 dans le cadre du "Plan Campus" offrent des opportunités d'introduction des CPE.	+	+			+	(1)				+		+	+	(4)	+	+	+
C4 – <u>Bâtiments des collectivités territoriales</u> : Actions auprès des ingénieurs territoriaux (AITF) pour les amener à une vision et un rôle plus positif dans le développement des CPE.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		+	+	+	+	+	+
C5 – <u>Logements sociaux</u> : Elargir l'éventail des expérimentations initiées dans le cadre de la convention SNEC-USH.	+	+		+	+	+				+		+		+	+	+	+
	+	+	+	+	+	+						+		+	+		+

(1) Entreprendre des actions auprès des établissements universitaires pour montrer les avantages de la démarche (65 universités non retenues dans l'opération Campus). Elaboration d'un guide à l'attention des universités par Fondaterra.

(2) Pas encore assez d'expérience.

(3) HQE et CPE sont des démarches pour l'instant parallèles (CPE plutôt sur l'existant, HQE plutôt sur le neuf).

(4) Mais ce n'est pas le cas.

(5) Actuellement la forme de la mobilisation n'est pas suffisante.

D – "Fluidifier" les différents marchés, lever les obstacles	Institutionnels et experts indépendants				Maîtres d'ouvrage ou organisme représentant des maîtres d'ouvrage								Entreprises ou groupements représentant des entreprises offrant des CPE				
D1 – Introduire des dispositions au niveau du Code des marchés publics pour faciliter la mise en place des contrats de performance énergétique.	+				(2)	+	+				+	+	+		+	+	(6)
					+	+	+				+	+	+	+	+	+	+
D2 – <u>Logements sociaux</u> : Réfléchir à de nouvelles dispositions juridiques / réglementaires facilitant l'introduction des équipements GTB dans les parties privatives.	(1)																
	-	+	+	+	+	+								+	(4)	+	+
D3 – Encourager l'émergence d'offres d'"Aide à maîtrise d'ouvrage" spécialisées CPE, inciter les maîtres d'ouvrage à utiliser ces prestations par un soutien financier public.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		+	+	+		+	+
		+	+	+		+	+					+	+			+	+
D4 – Appuyer la formation de personnels qualifiés pour les entreprises.	+	+			+	+	+	+		+		+	+			(5)	(7)
		+				+	+						+		+	+	+
D5 – Impliquer des structures relais au plan territorial pour diffuser les CPE (ex. : agences régionales de l'énergie, etc).	+	+			(3)	+	+	+	+	+			+		+	+	+
		+			+	+	+	+	+	+			+		+	+	+

(1) Enjeu faible.

(2) C'est fait.

(3) Plus les pôles publics MEEDDAT et DGFP.

(4) Non il faut surtout former / sensibiliser les habitants.

(5) Définir une formation où l'ingénierie aura une vision transversale de ce type de montage juridique.

(6) Créer rapidement un CPE type applicable en Loi MOP.

(7) Développer des cursus universitaire pour former des "ingénieurs énergéticiens" spécialistes en bâtiment.

Annexe 2 – Liste des participants.

Yann Baduel	Chef du service Patrimoine-Sécurité – Direction Lycées, Région Centre
Patrick de Beaurepaire	Délégué général, FG3E, Fédération des Entreprises Gestionnaires de service aux Equipements, à l'Energie et à l'Environnement.
Yves Bertone	Business Développement, Performance Energétique, Schneider Electric
Laurent Chanussot	Chargé de Mission, Rhône Alpes Energie Environnement
Emmanuel Collet	Directeur associé, Responsable du développement, H3C Energies
Dominique Drouet	Directeur, RDI - Recherche Développement International
Gilles Herry	Manager Energy & Environmental Solutions, Siemens SAS, Building Technologies
Bruno Leboulenger	Commissariat Général au Développement Durable, MEEDDAT
Eric Nicolas	Johnson Controls France
Patrice Novat	Chargé de mission investissement, ARH - Rhône – Alpes
Kléber Pinto Silva	Directeur Patrimoine Immobilier, Université de Versailles St Quentin en Yvelines.
Mauro Rampazzo	Responsable du Pôle Gestion Durable du Patrimoine, Direction des Services Techniques, Région Alsace
Thierry Reynaud	Chargé de mission, MAPPP, Mission Appui Partenariats Public-Privé
Véronique Richalet	Direction du patrimoine immobilier, Région Rhône-Alpes
Pascal Roger	Directeur Commercial, Elyo
Frédéric Rosenstein	Département Marchés et Services d'Efficacité Energétique, ADEME
Denis Szkobel	Directeur Développement & Marketing – Exprimm
Bernard Thery	Directeur, développement durable et gestion patrimoniale, Groupe SNI
Fabrice Voiry	Responsable Energies et Equipements, Ville de Tours

ANNEXE 3

ECHANGES SUR LE ROLE DES

INTERMEDIAIRES TERRITORIAUX

Contrats de performance énergétique: Quelles conditions pour des performances et une diffusion renforcées ?

Le rôle des intermédiaires territoriaux

Compte rendu des échanges
Octobre 2008

Introduction

Ces échanges avaient pour objet de proposer des pistes d'actions sur le rôle possible des intermédiaires territoriaux en vue :

- d'une augmentation du niveau moyen des performances garanties par les contrats de performance énergétique.
- d'une diffusion accélérée des contrats sur les différents marchés des bâtiments privés et publics.

Ont contribué des représentants de maîtres d'ouvrage et d'entreprises de l'offre, ainsi que des institutionnels.

Sommaire

1 – Remarque méthodologique	
2 – Compte rendu	
- Considérations générales sur le rôle des intermédiaires	
- Echanges entre maîtres d'ouvrages et appui aux maîtres d'ouvrage	
- Développement d'expérimentations	
- Des cibles particulièrement adaptées : villes moyennes, bâtiments scolaires	
- Articulation aux plans patrimoniaux à dimension territoriale	
- Aspects stratégiques	
- Quelles structures mettre en place ?	
3 - Liste des contributeurs	

1 – Remarque méthodologique

Contrairement aux ateliers, ces échanges ne se sont pas déroulés sous la forme d'une réunion de travail regroupant les participants concernés.

En effet les participants intéressés par cette thématique ont, pour la plupart, participé aux réunions du 14-10 (bâtiments privés) et/ou du 16-10 (bâtiments publics).

Il apparaissait donc inadapté d'organiser une nouvelle réunion et a semblé préférable de procéder de façon plus flexible pour s'adapter aux disponibilités des principaux interlocuteurs concernés.

Pour ce faire, des échanges bilatéraux ont été effectués sur la thématique du rôle des "intermédiaires territoriaux". Les principaux points ont été regroupés sous forme du compte rendu ci-après.

2 – Compte rendu des échanges

Considérations générales sur le rôle des intermédiaires.

Le besoin de développer une culture commune.

- Il faut développer une "culture commune". Il s'agit en particulier d'introduire une "culture de la vérification".
- La concertation est déjà largement avancée entre les différents acteurs de l'offre (Club S2E, créé en 2005). En revanche, la concertation ne fait que s'ébaucher avec les acteurs de la demande. "L'échelle territoriale peut être intéressante pour la concertation entre acteurs de la demande".
- Ces plateformes d'échanges entre maître d'ouvrage peuvent ensuite, dans un deuxième temps, constituer des lieux pour des échanges avec les prestataires.

Echanges entre maîtres d'ouvrages et appui aux maîtres d'ouvrage.

Pistes de contenu

- Un appui pour "répondre aux indispensables conditions préalables à la mise en place de CPE", telles que les approches et méthodes pour mieux connaître les patrimoines bâti. En effet, les collectivités territoriales connaissent souvent mal leur patrimoine.
- Ces échanges peuvent aussi aider les maîtres d'ouvrages à s'entourer de compétences au plan juridique, technique et financier.
- Appui à la définition des cahiers des charges et des cibles.
- La formation "qui peut aussi être diffusée via une offre territoriale". L'expérience de Rhône Alpes Energie Environnement (RAEE) inclut par exemple des formations sur les services d'efficacité énergétique avec intéressement (contrats de catégorie A). RAEE prépare d'autre part une formation sur les CPE en direction des collectivités locales où interviendraient simultanément le GIMELEC et la FG3E (principalement sur les contrats de catégorie B et C).

Développement d'expérimentations.

- Pour les bâtiments publics, comme dans le domaine des copropriétés et sur beaucoup de segments des locaux tertiaires et d'activités, on en est encore à la phase d'expérimentation en ce qui concerne les contrats les plus performants. "Il faut trouver des relais pour accompagner ces expérimentations et certains devraient être à l'échelle de grandes régions, afin de faciliter les échanges directs d'expérience".
- Autre situation évoquée, la diffusion de contrats d'intéressement incorporant "des mécanismes plus sophistiqués visant l'efficacité énergétique dans les appels d'offre" nécessite l'appui de spécialistes. On en est au tout début même s'il existe déjà de nombreux contrats en place avec un "intéressement simple. Un partage d'expérience entre maîtres d'ouvrage sur les avancées en termes de mécanismes plus sophistiqués est souhaitable. Pour que la collectivité mette en place ce type de contrat, il faut qu'elle ait une véritable assistance.
- A titre d'exemple des acquis qui pourraient être diffusés, est mentionnée l'expérience de systèmes avec intéressement fort et itératif sur le P2 ("système à cliquet"). Dans ce cas, l'exploitant devient un partenaire des collectivités locales clientes. Il s'agit d'une solution évolutive. La collectivité réinvestit dans les économies d'énergie l'intéressement lorsqu'elle en est bénéficiaire.

Des cibles particulièrement adaptées : villes moyennes, bâtiments scolaires.

Villes de taille intermédiaires.

- Au niveau des collectivités locales, les grandes agglomérations ont un service énergie "qui est capable de réfléchir à des contrats de type CPE". A l'autre extrême des petites communes n'ont le plus souvent que des contrats de maintenance parfois passés avec un artisan local.
- C'est dans la "frange au milieu" qu'il peut y avoir des marges de progression intéressantes des CPE. Dans ces communes commencent à apparaître des services qualifiés au niveau énergie. Ceci pourra être déterminant sur les modalités de progression du marché des contrats de type CPE et demande une animation où la dimension territoriale des échanges est certainement pertinente.

Bâtiments scolaires.

- Dans le cas de Rhône Alpes, la stratégie visera à établir des "paquets complets" d'actions "regroupant les économies faciles et les économies nécessitant des investissements plus lourds".
- La constitution d'un tel paquet "permettra d'aboutir à des temps de retour moyens", par exemple une quinzaine d'années, en combinant des mesures à temps de retour rapide, quelques années, ou quelques mois, avec des mesures à temps de retour très long, par exemple 30 ans pour l'isolation. Dans un tel paquet pourrait aussi figurer la mise en place de solutions photovoltaïques sur les toits avec la vente de kilowattheures.
- L'expérience allemande est évoquée par certains interlocuteurs comme étant intéressante à cet égard. Un mécanisme de regroupement de bâtiments dans le cadre d'un dispositif contractuel unique est souvent utilisé. C'est le cas par exemple à Berlin, au sein de pools regroupant des bâtiments publics. Parmi ces pools, les bâtiments scolaires sont répartis entre différents contrats. Ces contrats, dont la phase

"performance" a démarré de 2001 à 2003, ont été mis en place, avec l'assistance de la Berlin Energie Agentur.

Segmenter les cibles.

- Il faut par exemple distinguer les immeubles "à décision unique" et les copropriétés. Ces deux catégories relèvent de stratégies de diffusion différentes pour les CPE.
- On peut aussi s'interroger sur un créneau "en accompagnement des projets de type BBC ou Effinergie". Si l'on fait une isolation à un niveau élevé de type Effinergie, ceci réduira la demande sur le système énergétique de façon considérable. Le contrat de performance énergétique concernera des installations de dimensionnement moindre, pour lesquelles il reste nécessaire de garantir la performance. A défaut il y a un risque que les différents équipements techniques ne fonctionnent pas de façon cohérente et qu'aucune entité ne puisse garantir d'éviter un dérapage des consommations.

Articulation aux plans patrimoniaux à dimension territoriale.

- La question de la montée en gamme des contrats est à prendre en considération dans le cadre de plans patrimoniaux. Il peut par exemple y avoir nécessité de solutions CPE à performance élevée (incluant des actions sur l'enveloppe des bâtiments) pour une partie du patrimoine, mais également de solutions CPE de type contrats d'exploitation avec intéressement pour les établissements pour lesquels il faudra attendre davantage pour effectuer les travaux de rénovation des enveloppes.
- Les Plans climat territoriaux en particulier "vont constituer une opportunité pour les CPE". En effet, depuis six mois on assiste à une montée en puissance des plans climat territoriaux, ce qui peut créer un contexte plus favorable à l'apparition d'une demande de CPE. Au stade actuel, ces plans ne se traduisent pas encore par une orientation CPE. Néanmoins, les diagnostics qui sont menés à l'occasion des audits patrimoniaux débouchent sur la question des moyens financiers nécessaires, "ce qui représente une première étape".
- De façon générale, les différents interlocuteurs considèrent "qu'il faut mixer CPE et plans patrimoniaux dans la perspective de contrats de catégorie C". Cela peut être un des leviers – clés du développement des CPE. "D'autant plus que l'on voit maintenant émerger dans le secteur immobilier des plans patrimoniaux sur 30 ans".

Aspects stratégiques.

Les politiques territoriales en relai de la stratégie nationale ?

- La mise en place d'intermédiaire au plan territorial peut aussi contribuer à "dépassionner certains débats sur les CPE", ces intermédiaires remplissant une certaine fonction de "banalisation" de la solution CPE, face à certaines oppositions au CPE (architectes, CICF, AITF...), en particulier quand les CPE apparaissent sous la forme juridique d'un PPP.
- Il est aussi souligné, au plan stratégique, que le Ministère fédéral allemand de l'économie a retenu l'intervention des organismes territoriaux des Länder (exemple de la Berliner Energie Agentur), comme l'un des leviers à mettre en œuvre dans le cadre du plan d'action pour l'efficacité énergétique remis à la Commission européenne en Octobre 2007. Ce plan prévoit notamment, après la phase de

diffusion dans les bâtiments publics, la mise en place de "Contracting" pour des économies d'énergie dans le secteur des bâtiments résidentiels privés.

Réaction des entreprises de l'offre.

- Pour la Fédération des entreprises de services énergétiques, "il n'est pas toujours évident que les regroupements de bâtiments dans le cadre d'un seul contrat sous l'égide d'un organisme territorial soit utile", puisque, selon cette fédération, "c'est la société de service énergétique qui assure la mutualisation des moyens". En revanche, si cela permet d'avoir une maîtrise d'ouvrage plus compétente, "c'est mieux pour tout le monde".
- A noter, cependant, que les groupes de service n'ont souvent qu'un seul expert au plan régional sur les questions de contrats avec intéressement (catégorie A). Au sein des équipes décentralisées, "celles-ci n'ont le plus souvent aucune connaissance sur ces sujets". D'autres relais sont donc nécessaires en direction des maîtres d'ouvrage.

<i>Quelles structures mettre en place ?</i>

- La fonction "AMO spécialisé CPE" peut être apportée par un cabinet extérieur. On peut aussi envisager "une structure partagée entre collectivité, qui embaucherait directement quelqu'un". C'est d'ailleurs une question problématique car "il n'est pas évident qu'il y ait actuellement beaucoup de compétences disponibles et suffisamment pointues sur les CPE".
- Autre remarque, un organisme territorial peut permettre une gestion financière collective. Ainsi, dans le cas de Rhône Alpes, l'idée est avancée que l'intéressement pourrait aller à un fond maîtrise de l'énergie (qui pourrait par ailleurs être doté de 1M€ par la région).
- Comme indiqué précédemment, l'expérience de Berlin s'appuie sur un fort pôle de compétence (Agence Berlinoise de l'Energie), bénéficiant de fonds publics et privés, qui apporte une assistance aux maîtres d'ouvrage. Serait-ce une formule dont on pourrait s'inspirer par exemple au niveau régional en France ?

ANNEXE 4
ELEMENTS SUR LA
SITUATION ALLEMANDE

7 – Eléments sur la situation allemande.

La situation actuelle des contrats de performance énergétique sur le marché allemand

Selon le rapport de la Deutsche Energie Agentur, en 2005, 280 entreprises employant 5.800 personnes ont réalisé un CA de 1,9 Md€¹²².

- On constate une prédominance du développement des contrats de performance énergétique en direction des bâtiments publics.
- Pour les bâtiments publics, on distingue les "Contrats de performance externes", qui sont passés avec un prestataire privé et les Contrats de performance dits "internes", qui sont passés, non pas avec un partenaire privé, mais avec un service public gestionnaire de l'énergie.
- Dans le cas des "Contrats de performance externes", le contractant privé investit dans des mesures d'économie d'énergie (renouvellement des équipements, régulation, etc), puis assure l'entretien, la maintenance et la gestion des équipements. En contrepartie, le contractant privé bénéficie pendant la durée du contrat d'une partie du montant des économies d'énergie réalisées. Le client bénéficie à l'issue du contrat de la totalité des économies. Ce modèle est donc proche de la notion de "Contrat de partenariat énergétique" ou PPP énergétique (catégories C et D introduites ci-dessus dans le cas français).
- A côté de ces contrats existent aussi des PPP qui intègrent des travaux sur l'enveloppe des bâtiments au-delà de la seule performance des installations énergétiques (voir exemple du Canton de Offenbach près de Francfort, fiche n° 10 en partie III du rapport).
- Un mécanisme de regroupement de bâtiments dans le cadre d'un dispositif contractuel unique est souvent utilisé. C'est le cas par exemple à Berlin, au sein de 17 *pools* regroupant 361 bâtiments publics, soit un peu plus de 6 % des bâtiments municipaux (voir fiche n° 11).

Les prestataires sur le marché allemand

Il faut distinguer :

- D'une part les prestataires sur le marché de la performance de systèmes énergétiques au sens strict, qui sont, pour la plupart, des filiales de grands distributeurs d'énergie ou d'industriels spécialisés dans les équipements énergétiques.
- D'autre part les PPP, qui mobilisent principalement des groupes du BTP (ou des filiales de ces groupes créées conjointement avec des spécialistes du Facility Management).

¹²² Deutsche Energie Agentur (Agence allemande pour l'énergie) "Contracting – Potenzial in öffentlichen Liegenschaften, Marktstudie zur Potenzialbewertung in Liegenschaften des Bundes, der Länder und Kommunen, Aktuelle Marktbetrachtung und Trendanalyse", August 2007.

Il apparaît que les sociétés de service de type "exploitants de chauffage" à la française, ont historiquement un rôle plus marginal en Allemagne.

Catégories de contrat	Exemples de prestataires	
Contrats de performance énergétique (interventions sur les équipements énergétiques, leur régulation et leur gestion).	Filiales de distributeurs d'énergie	BEWAG Energie Management (filiale du groupe suédois Vattenfall). MVV Energie AG. SFW Gmbh (filiale de STEAG, Saar Energie AG). HEW Contract (filiale de la société distributrice d'électricité de Hambourg).
	Filiales groupes industriels	Siemens Building Technologies. JCI Regelungstechnik Gmbh (filiale du groupe Johnson Controls, qui possède notamment SAGEM en France). ABB Gebäudetechnik (filiale ABB).
	Autres	WFM Gmbh & Co (Wärmelieferung und Facility Management, regroupement de PME opéré en 1995).
Partenariats publics – privés (y compris travaux sur l'enveloppe des bâtiments).	Filiales groupes BTP	Hochtief PPP Solutions GmbH. SKE (Groupe Vinci). Bilfinger Berger BOT.
	Groupe de Facility Management	GegenbauerBosse (partenaire du groupe de BTP Strabag). HSG Technischer Service.

Sources : Die Deutsche Bau-Industrie – "PPP im öffentlichen Hochbau : Durchbruch im Jahr 2004"; Lünendonk Liste 2005 : Führende Facility - Management – Unternehmen für infrastrukturelles und technisches Gebäudemanagement in Deutschland; sites web.

Perspectives

- Le Ministère fédéral allemand de l'économie (BMWi) a présenté son premier plan d'action pour l'efficacité énergétique à la Commission européenne en Octobre 2007. Ce plan prévoit notamment la généralisation des compteurs de mesure de la consommation énergétique et la mise en place de "Contracting énergétique" pour des économies d'énergie dans le secteur des bâtiments résidentiels.
- Le rapport de la DENA ("Contracting-Potenzial")¹²³ a évalué le potentiel du marché des bâtiments publics pouvant donner lieu à la mise en place de contrats de performance énergétique à l'horizon 2016. Selon ce rapport, ce potentiel à l'horizon 2016 serait 6 fois plus élevé que le marché actuel, tandis que le potentiel à plus long terme correspondrait à 12 fois le marché actuel.

¹²³ Op. Cit.

ANNEXE 5
BIBLIOGRAPHIE

Références bibliographiques

- Adnot J., Guerre F., Jamet B. - "A short history of Energy Services in France", 2002.
- ADEME, Cabinet BASIC, "*Analyse de l'offre de services d'optimisation énergétique en France*", Juin 2008.
- ARC – Association des Responsables de Copropriétés – "*Expérimentation d'un "CPE élargi" dans les copropriétés, définition des opérations*", Août 2008
- ARENE Ile-de-France, Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies d'Ile-de-France "*Enquête exploratoire auprès des collectivités territoriales franciliennes et des sociétés de service énergétique : attente des collectivités et nature de l'offre*", Mars 2005.
- Association Energie - Cités "*Contrats de performance : Guide pour les municipalités*", Avril 2004.
- Bolze Jacques – ACCOR, Herry Gilles – Siemens Building Technologies, "*Le contrat de performance énergétique : un engagement*". Juin 2006.
- Chevallier Julie, "*Toute la lumière sur le CPE*", Energie Plus, supplément au n° 423, Avril 2009.
- CSTB Formation, "*Les contrats de performance énergétique dans les bâtiments tertiaires*". Session du 3 Juin 2008
- Club des Services d'efficacité énergétique, S2E "*Guide Mesure et Vérification de l'efficacité énergétique*". Février 2009.
- Club des Services d'efficacité énergétique, S2E – Recueil de cas d'applications du guide "*Mesure et Vérification de l'efficacité énergétique*". Mis en ligne en Février 2009 www.clubs2e.org.
- Club des Services d'efficacité énergétique, S2E "*Guide sur les services d'efficacité énergétique à destination des clients privés et publics*", Juin 2007.
- Club des Services d'efficacité énergétique, Club S2E. Document présenté lors de la conférence de presse du 20 Juin 2007.
- Comité Opérationnel "*Etat exemplaire*" – Rapport au ministre d'Etat, ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire, Partie bâtiments publics, présenté par Claude Martinand, Hélène Gisserot, Robert Courret (DGUHC), Michel-Régis Talon (DGPA), Avril 2008.
- Comité opérationnel – "*Rénovation des bâtiments existants*", Rapport au ministre d'Etat, ministre de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables, présenté par Philippe Pelletier, Président de l'ANAH, Alain Jacq (DGUHC), Matthieu Orphelin (ADEME). Février 2008.
- Conseil général des ponts et chaussées – "*Mobilisation des professionnels pour les économies d'énergie et la lutte contre l'effet de serre dans le secteur du bâtiment*", Rapport établi par J. Dupaigne, G. Debiesse, Ph. Aussourd et F. Renvoisé, Juin 2007
- CSTB (Laboratoire Services, Process, Innovation) – ICADE "*Services d'efficacité énergétique avec garantie de performance*" – Orlando Catarina, Sébastien Illouz. Février 2008.

- Dalkia, "Le contrat de performance énergétique offre de nombreux avantages économiques, techniques et de gestion". Site web 2008.
- Delabuxière, Thomas, Dalkia – "Un montage financier innovant pour la MDE : Le contrat de Partenariat Energétique", Rencontres Energivie, Mulhouse, 22 Mai 2008 ;
- Deutsche Energie Agentur (Agence allemande de l'énergie) "Contracting – Potenzial in öffentlichen Liegenschaften, Marktstudie zur Potenzialbewertung in Liegenschaften des Bundes, der Länder und Kommunen, Aktuelle Marktbetrachtung und Trendanalyse", August 2007.
- Deutsches Institut für Urbanistik - Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen – "Public Private Partnership Projects in Germany – A survey of current projects at federal, Land and municipal level" – Commissioned by the PPP Task Force. 2006.
- Dhont, Bruno, "Grenelle et Copropriétés", Association des Responsables de Copropriété, 2008.
- Directive 2006/32/EC, relative à "l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques".
- Dupont, Maxime (2006) "Potentiel d'économies d'énergie par les services énergétiques – Application au cycle de vie des équipements de conversion de l'énergie". Doctorat, ENSMP – CEP Centre Énergétique et Procédés, ENSMP.
- Eurocontract – European Platform for the Promotion of Energy Performance Contracting. Project supported by the "Intelligent Energy – Europe" Programme of the European Community. 2005.
- FG3E – "Contrat de Performance Energétique – Définition". 21 Mars 2008.
- FG3E – "Le contrat de performance énergétique dans le secteur public : marchés publics ou contrats de partenariat". Mars 2008.
- FG3E – Fiches de propositions "Grenelle – Bâtiments existants". 23 Janvier 2008.
- Fondaterra "Efficacité énergétique dans la rénovation des patrimoines immobiliers : modalités de mise en œuvre des projets". Salon Ecobuilding Performance. 20 Septembre 2007.
- GPEM/DDEN, Groupe Permanent d'Etude des Marchés "Développement Durable, Environnement" "Guide de l'achat public éco – responsable. L'efficacité énergétique dans les marchés d'exploitation de chauffage et de climatisation pour le parc immobilier existant". Avril 2006.
- GIMELEC, Groupement des industries de l'équipement électrique, du contrôle commande et des services associés "Optimisation de la performance énergétique dans les bâtiments publics par la mise en œuvre des contrats de partenariat, guide à l'usage des acheteurs publics", Mars 2007.
- Guerber Jacques, Vice-président du Comité de direction de Dexia "Nous allons mettre en place des contrats de performance énergétique". Le Moniteur – 22 Juin 2007.
- MEEDDAT – Projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, 30 Avril 2008.
- MEEDDAT – Projet de loi de transition environnemental, 7 Novembre 2008.

- RAMAU – "Évaluer les partenariats public – privé". Atelier international, 29-30 Novembre 2007.
- RAEE, Rhône – Alpe Energie – Environnement. "Les services d'efficacité énergétique : solutions et opportunités pour les collectivités". Journée destinée aux agents des collectivités, bureaux d'études et promoteurs de la maîtrise de l'énergie. Documents. Mai 2007.
- RAEE, Rhône-Alpes Energie Environnement "Services d'efficacité énergétique. Mettre en œuvre et garantir les économies d'énergie dans les collectivités", Juin 2007.
- RAEE, Rhône-Alpes Energie Environnement "Rénovation of High schools in the Rhône-Alpes Region" – in Regional Market Preparation for Energy Efficiency Services in Public Buildings. Septembre 2005.
- Rampazzo Mauro, "Région Alsace : Premier retour d'expérience sur le montage d'un Contrat de Performance Énergétique sous la forme d'un contrat de Partenariat Public Privé", Rencontres Energivie, Mulhouse, 22 Mai 2008.
- Rosenstein, Frédéric "Le contracting : mécanisme et intérêt". ADEME. 8 Décembre 2005.
- Rosenstein Frédéric, Wellhoff Matthieu "Services énergétiques et contrats de performance énergétique : des outils pour la mise en œuvre du Grenelle". ADEME, Stratégie & Etudes n° 14, 9 Septembre 2008.
- Salon de la Copropriété et de la Gestion de Biens "Syndic et copropriétaires : comment mettre en œuvre un projet de rénovation énergétique ?" – Fondaterra, 24 Octobre 2007.
- Schneider Electric, "Carrefour et Schneider Electric signent leur premier contrat de performance énergétique garantie pour réduire la consommation d'énergie des magasins". AGEFI. 23 Mai 2005.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Berliner Energie Agentur "Energiespar-Contracting – Die Energiesparpartnerschaft", 2005.
- SNEC. "Les contrats de services en efficacité énergétique". Brochure 2006.
- SNEC, Syndicat National de l'Exploitation Climatique et de la Maintenance. "Le SNEC présente Valiance pour la satisfaction totale du client dans la durée et en toute transparence". Brochure 2000.
- Manual Swärd, Energy Agency for Southeast Sweden, Coordinator "Catalogue of best practices of energy efficiency services in 8 european countries". PU Benefis - Public Buildings Energy Efficiency Services. September 2005.
- USH – SNEC – "Convention entre l'Union Sociale pour l'Habitat et le Syndicat National de l'Exploitation Climatique et de la Maintenance". 24 Janvier 2008.
- Waldmann Alexandra, Goldmann Ralf, Berlin Energy Agency. "Eurocontract: standardised energy services for Europe's buildings". EuroHeat&Power II/2005.

ANNEXE 6
LISTE DES SIGLES

Sigles

- AAPC – Avis d'appel public à Concurrence.
- ADEME – Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.
- ANAH – Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
- ARC – Association des Responsables de Copropriété
- BBC – Bâtiment Basse Consommation.
- BEA – Bail emphytéotique administratif.
- BEA – Berliner Energie Agentur (Agence berlinoise de l'énergie).
- BEH – Bail emphytéotique hospitalier.
- BEPOS – Bâtiment à Energie Positive.
- CCCTG – Cahier des Clauses Techniques Générales.
- CDC – Caisse des Dépôts et Consignations.
- CEE – Certificat d'Economie d'Energie.
- CICF – Chambre des Ingénieurs Conseil de France.
- CMP – Code des Marchés Publics.
- COE – Conseil d'Orientation Energétique (Prédiagnostic du patrimoine, méthodologie ADEME).
- COFELY (filiale GDF – Suez, résulte de la fusion entre Cofatech et Elyo).
- CP – Contrat de Partenariat.
- CP ("Combustible"+"Prestations"). Marché portant sur la fourniture du combustible et les prestations de conduite et de petit entretien (réglées au forfait).
- CPE – Contrat de performance énergétique.
- CSTB – Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.
- DENA – Deutsche Energie Agentur (Agence allemande pour l'énergie).
- DPE – Diagnostic de Performance Energétique.
- EGF-BTP – Entreprises Générales de France.
- EnR – Energies renouvelables.
- EVO – Efficiency Valuation Organization.
- FG3E - Fédération Française des Entreprises Gestionnaires de services aux Equipement, à l'Energie et à l'Environnement. (SNCU, SNEC, SVDU, S2TI, SYNASAV, SYPEMI).
- GIMELEC - Groupement des industries de l'équipement électrique, du contrôle – commande et des services associés.
- GTB – Gestion technique du bâtiment.
- GTC – Gestion technique centralisée.
- IPMVP – International Performance Monitoring & Verification Protocol.
- MAPPP – Mission d'Appui aux Partenariats Publics – Privés.

- MC ("Marché"+"Comptage"). Terme consommation de l'énergie basé sur un prix unitaire (Prestations de conduire et de petit entretien réglées au forfait).
- MF ("Marché"+"Forfait"). Marché à forfait, le montant annuel afférent à la consommation d'énergie est indépendant des conditions climatiques.
- MFI, MTI, MCI., CPI., PFI. Marchés conformes aux MF, etc, avec pour le chauffage, une clause d'intéressement aux économies de combustible et de partage des excès de consommation.
- MOP (Loi) – Loi Maîtrise d'Ouvrage Publique.
- MT ("Marché"+"Température"). Marché, spécifique au chauffage de locaux, dont le montant annuel consommation d'énergie dépend des conditions climatiques (Prestations de conduire et de petit entretien réglées au forfait).
- OPAC – Office Public d'Aménagement Concerté.
- P1 – Terme d'un contrat de chauffage portant sur la consommation d'énergie.
- P2 – Terme d'un contrat de chauffage portant sur la conduite et le petit entretien.
- P3 – Terme d'un contrat de chauffage portant sur le gros entretien et le renouvellement des installations.
- P4 – Terme d'un contrat de chauffage portant sur le financement.
- PECO – Pays d'Europe Centrale et Orientale.
- PF ("Prestations"+"Forfait"). Marché sans fourniture d'énergie (l'énergie est à la charge directe du client) avec prestations de conduite et de petit entretien au forfait.
- PIMVR – Protocole international de mesure et de vérification du rendement (traduction française de IPMVP).
- POPE (Loi) – Loi d'orientation et de programmation énergétique de Juillet 2005.
- PPP – Partenariats publics – privés.
- PUCA – Plan Urbanisme, Construction, Architecture
- RAEE – Rhône Alpes Energie Environnement.
- S2E (Club) - Club des services d'efficacité énergétique. (FG3E, GIMELEC, SERCE, UCF, UFE).
- S2TI – Syndicat National des Entreprises de Télégestion Télétransmission et Immotique.
- SERCE - Syndicat des Entreprises de génie électrique.
- SNEC – Syndicat National de l'Exploitation Climatique et de la Maintenance.
- SNI – Société filiale de la CDC.
- SSEE – Société de Services d'Efficacité Energétique.
- SYNASAV – Syndicat National de Maintenance et de Services Après Vente.
- SYPEMI – Syndicat Professionnel des Entreprises de Multiservice et de Facilities Management.
- THPE – Très Haute Performance Energétique.
- THPE – EnR – Très Haute Performance Energétique – Energies Renouvelables.

- UCF - Union Climatique de France.
- UFE - Association Française de l'Electricité.
- UNARC – Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété.
- USH – Union Sociale de l'Habitat.
- UVSQ – Université de Versailles Saint Quentin en Yvelines