

# Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

Olivier Ortega,  
*Avocat à la Cour*

15 décembre 2010

## Sommaire

<b>Remerciements.....</b>	<b>5</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>6</b>
<b>A - Contenu et méthodologie de la mission .....</b>	<b>6</b>
<b>B - Contexte de la mission .....</b>	<b>6</b>
➤ Politique commune de l'Union européenne .....	6
➤ Approches internationales .....	8
➤ Situation française.....	9
<b>C – Plan d'ensemble.....</b>	<b>10</b>
<b>Chapitre 1. Les freins juridiques .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1. Une définition peu opérationnelle.....</b>	<b>11</b>
1.1.1. Le cadre communautaire .....	11
a) La directive 2006/32/CE du 5 avril 2006.....	11
b) La directive 2010/31/UE du 19 mai 2010 .....	12
1.1.2. Le cadre du droit français .....	12
a) La loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique ..	12
b) Les lois Grenelle 1 et 2.....	13
<b>1.2. Un contenu à géométrie variable : « un » contrat de performance énergétique ou « des » contrats de performance énergétique ?.....</b>	<b>14</b>
1.2.1. Définitions et éléments constitutifs d'un contrat de performance énergétique.....	15
a) Définitions .....	15
b) Clauses caractérisant un contrat de performance énergétique.....	16
1.2.2. Des modalités de mise en œuvre plurielles .....	17
a) Les contrats de performance énergétique « Fournitures et Services ».....	18
b) Les contrats de performance énergétique « Travaux et services » .....	19
c) Les contrats de performance énergétique « Globaux » .....	20
<b>1.3. Un mécanisme de garantie de performance nouveau.....</b>	<b>20</b>
1.3.1. La garantie de performance énergétique .....	20
a) Contenu de la garantie .....	21
b) Portée et étendue de la garantie.....	21
c) La répartition de la garantie entre les membres du groupement .....	22
1.3.2. La garantie de la garantie.....	22
1.3.3. La durée de la garantie suivie .....	23
<b>1.4. Des procédures de passation mal maîtrisées dans le secteur public .....</b>	<b>24</b>
1.4.1. Contrats de partenariat de performance énergétique .....	24
a) Contenu des contrats de partenariat de performance énergétique .....	24
b) Règles de passation des contrats de partenariat de performances énergétique.....	26
1.4.2. Les marchés publics de performance énergétique .....	27
a) L'expérimentation des « contrats de performance énergétique Services » .....	27
b) Les problématiques juridiques spécifiques aux contrats de performance énergétique en marché public.....	28

# Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

<b>1.5. L'environnement contractuel des contrats de performance énergétique .....</b>	<b>31</b>
a) Les contrats d'exploitation en cours.....	32
b) L'intégration du contrat de performance énergétique dans un projet immobilier d'ensemble ou une stratégie énergétique globale .....	32
c) L'environnement réglementaire des copropriétés.....	33
<b>Chapitre 2. Les freins économiques .....</b>	<b>35</b>
<b>2.1. Un contrat lié à la conjoncture énergétique .....</b>	<b>35</b>
2.1.1. Le poids relatif des charges énergétiques.....	35
2.1.2. Les perspectives d'évolution du coût de l'énergie.....	36
<b>2.2. Des modèles financiers divers .....</b>	<b>37</b>
<b>2.3. Le financement du contrat de performance énergétique par les économies de charges : mythe ou réalité ? .....</b>	<b>39</b>
<b>2.4. Le financement du contrat de performance énergétique par la société de services énergétiques ou un tiers .....</b>	<b>40</b>
2.4.1. Le financement par la société de services énergétiques ou un tiers .....	40
2.4.2. Le financement par les bénéficiaires des économies de charges .....	41
a) Le dispositif de l'éco prêt à taux zéro .....	41
b) La contribution des locataires .....	42
<b>2.5. Les problématiques fiscales du logement social .....</b>	<b>43</b>
<b>Chapitre 3. Les freins techniques.....</b>	<b>47</b>
<b>3.1. La définition d'une situation de référence.....</b>	<b>47</b>
3.1.1. Définition de la « situation contractuelle de référence » .....	47
3.1.1. Contenu minimal du dossier d'information sur le bâtiment.....	48
a) Données relatives aux ouvrages .....	49
b) Données relatives aux installations et équipements en place .....	49
c) Données relatives à l'exploitation .....	49
d) Données relatives à l'usage .....	50
e) Données relatives au climat .....	50
f) Données relative à l'énergie .....	50
<b>3.2. Les protocoles de mesure .....</b>	<b>51</b>
a) Une normalisation en cours d'élaboration .....	51
b) Le protocole dominant : IPMVP.....	51
<b>3.3. Le suivi des modifications de l'usage ou de l'utilisation du bâtiment.....</b>	<b>53</b>
3.3.1. Ajustement aux conditions d'utilisation .....	53
a) Les ajustements récurrents .....	53
b) Les ajustements exceptionnels.....	53
3.3.2. Conséquences du changement d'usage du bâtiment.....	54
<b>Conclusions préliminaires .....</b>	<b>55</b>
<b>Table des illustrations.....</b>	<b>56</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>57</b>

# **Mission sur les contrats de performance énergétique**

Etat des lieux

---

<b>Annexe 1 : Lettre de mission .....</b>	<b>58</b>
<b>Annexe 2 : Liste des institutions, entreprises, fédérations, unions, syndicats et personnalités auditionnées .....</b>	<b>59</b>
<b>Annexe 3 : Exemples de contrat de performance énergétique signés ou lancés au 30 novembre 2010 .....</b>	<b>63</b>
<b>Annexe 4 : Glossaire .....</b>	<b>64</b>

## **REMERCIEMENTS**

Je remercie d'abord l'ensemble des personnes entendues en qualité de personnalités qualifiées ou de représentants des entreprises, institutions, fédérations, syndicat, unions ou ordres professionnels qui ont bien voulu consacrer du temps à cette mission et partager leurs expériences et réflexions sur les contrats de performance énergétique, soit au travers des auditions, soit au travers de contributions écrites.

Je remercie ensuite le commissariat général au développement durable, le conseil général de l'environnement et du développement durable, la direction de l'aménagement, du logement et de la nature ainsi que la direction générale de l'énergie et du climat pour leur soutien constant, leur mobilisation rapide et leur concours précieux.

Je remercie enfin Pauline Maurus, doctorante au cabinet Lefèvre, Pelletier & associés pour son aide discrète et efficace.

### **INTRODUCTION**

1. Le présent « Etat des lieux » a été établi en exécution de la mission confiée par Monsieur Jean-Louis Borloo, Ministre d'Etat, Ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

La lettre de mission du Ministre d'Etat est reproduite en annexe 1.

2. La mission s'inscrit dans un cadre national et international en pleine évolution.

### **A - Contenu et méthodologie de la mission**

3. La mission a été conduite en deux phases destinées d'abord à recenser les freins actuels du contrat de performance énergétique, puis à envisager les mesures de tous ordres de nature à faciliter la passation de ces contrats, à court et moyen termes.

4. L'état des lieux présenté ci-dessous constitue la synthèse des auditions conduites du 1<sup>er</sup> septembre 2010 au 15 décembre 2010 avec les personnes physiques et morales dont la liste figure en annexe 2.

5. Cette phase, conçue comme une phase de concertation large dans son champ quoique resserrée dans sa durée, a été étendue à toute personne intéressée au moyen du site web créé pour les besoins de la présente mission ([www.lecpe.fr](http://www.lecpe.fr)). Elle vise à permettre à chacun des acteurs de s'exprimer et à prémunir l'auteur du défaut que Jean Giraudoux attribuait volontiers aux juristes : « *Jamais poète n'a interprété la nature aussi librement qu'un juriste la réalité* ».

6. Les conclusions de cette phase de diagnostic sont diffusées à l'ensemble des interlocuteurs rencontrés et mises en ligne sur le site web, en vue de recueillir leurs observations et compléments d'information.

7. Le présent Etat des lieux correspondra à la première partie du rapport final de la mission.

### **B - Contexte de la mission**

#### **➤ Politique commune de l'Union européenne**

8. Les bâtiments représentent 40% de la consommation énergétique totale de l'Union européenne. Cette situation, commune à la plupart des Etats de l'Union, explique d'abord la mobilisation de l'Union européenne sur ce sujet, traduite par exemple par le préambule de la directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 :

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

*« (...) Associées à l'utilisation accrue d'énergie produite à partir de sources renouvelables, les mesures prises pour réduire la consommation d'énergie dans l'Union permettraient à l'Union de se conformer au protocole de Kyoto à la convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques (CCNUCC), et de tenir à la fois son engagement à long terme de maintenir l'augmentation de la température mondiale en dessous de 2 °C et son engagement de réduire, d'ici à 2020, les émissions globales de gaz à effet de serre d'au moins 20 % par rapport aux niveaux de 1990, et de 30 % en cas de conclusion d'un accord international. (...) ».*

9. Pour aider les propriétaires immobiliers et les entités locales à financer des rénovations et mesures d'économies d'énergie, la Commission devrait proposer en 2011 des incitations à l'investissement et des instruments financiers innovants. Le secteur public, quant à lui, est invité à prendre l'efficacité énergétique en compte dans ses marchés de travaux, de services ou de produits. Dans l'industrie, les certificats d'efficacité énergétique pourraient en outre encourager les entreprises à investir dans des technologies plus sobres.

10. Par un vote du Parlement européen du 11 novembre 2010<sup>1</sup>, la Commission pourra prochainement débloquer 146 millions de crédits non dépensés au titre d'un précédent programme de 3,98 milliards d'euros en faveur de l'économie d'énergie, l'efficacité énergétique et des projets d'énergies renouvelables.

11. Le Règlement modifié n°663/2009 tel qu'approuvé va rediriger les fonds non dépensés vers des projets visant notamment à :

- ♦ Rénover des bâtiments pour en améliorer l'efficacité énergétique ou basculer vers les énergies renouvelables ;
- ♦ Construire des installations de cogénération fonctionnant à base d'énergies renouvelables, dotées de réseaux de distribution, et les intégrer dans les réseaux électriques ;
- ♦ Favoriser les solutions propres en transport public, notamment les véhicules électriques et à hydrogène ;
- ♦ Développer l'infrastructure locale, y compris un éclairage urbain efficace, le stockage de l'électricité ainsi que les compteurs et les réseaux intelligents.

12. Ce fonds aidera surtout les autorités régionales et locales à financer des projets économiquement et financièrement viables. Les contributions du fonds s'opéreraient sous forme de prêts, de garanties, d'actions, ou d'autres produits financiers. En outre, jusqu'à 15% des sommes disponibles pourront être affectés à la prise en charge de frais d'assistance technique au service des projets retenus.

---

<sup>1</sup> Source : Europolitique.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

13. Le programme « European Energy Service Initiative » (EESI)<sup>2</sup> a pour ambition de développer les ressources d'information des maîtres d'ouvrages et décideurs sur les contrats de performance énergétique en tant qu'outil de la rénovation énergétique des bâtiments. Les actions permettront de sensibiliser et former les responsables et décideurs aux potentiels d'économies d'énergies et aux montages permettant de les mobiliser par l'intermédiaire d'une garantie de résultat et d'un tiers financement.

### ➤ Approches internationales

14. L'Allemagne a été pionnière sur le marché des contrats de performance énergétique au travers de quatre formes de contrats, « l'Anlagen Contracting » qui porte sur le renouvellement et l'exploitation des installations, le « Betriebsführungs Contracting » qui porte sur la seule exploitation du bâtiment, « l'Energiespar Contracting » qui consiste en une vente d'économies d'énergie et le « Finanzierungs Contracting » qui porte sur le financement des installations énergétiques. Ces contrats sont signés sur des durées moyennes de 8 à 20 années et les économies qu'ils génèrent sont de l'ordre de 10% à 25%, pour des bâtiments du secteur tertiaire d'au moins 5.000 m<sup>2</sup>.

15. Le monde anglo-saxon a mis en place un système institutionnel et non un pur système conventionnel, connu sous le vocable d'ESCO (« Energy Service Company »). Schématiquement, une ESCO est chargée de lever les financements nécessaires aux projets d'économie d'énergie, fait procéder à la réalisation des travaux ou à l'achat des équipements nécessaires et garantit un résultat. Les ESCO sont rémunérées par une rémunération fixe (« Business Cost ») et une rémunération variable (« Shared Savings Agreement »). Ce système a été repris dans un certain nombre d'Etats comme le Japon, la Belgique ou la Suède.

16. La Belgique s'est plus particulièrement dotée d'un acteur spécialiste des économies d'énergie au sein du secteur public fédéral. Fedesco est une société de services énergétiques publique créée en mars 2005 en tant que société anonyme de droit public<sup>3</sup>. Elle constitue une interface entre les industriels, les propriétaires et les locataires.

La société réalise et préfinance des projets qui contribuent à des économies d'énergie dans les bâtiments publics fédéraux – environ 1800 bâtiments – et dont le financement est fondé sur les économies réalisées. Elle intervient notamment par le biais de mesures transversales appliquées à grande échelle, au moyen de performance énergétique conclus avec des sociétés de services énergétiques pour lesquels elle a mis au point un contrat standardisé.

---

<sup>2</sup> Cf. [www.european-energy-service-initiative.net/francais/fr/le-projet-eesi.html](http://www.european-energy-service-initiative.net/francais/fr/le-projet-eesi.html)

<sup>3</sup> Cf. <http://www.fedesco.be/fr/index.html>

# Mission sur les contrats de performance énergétique

## Etat des lieux

### ➤ Situation française

17. En France, le secteur du bâtiment consomme 43% de l'énergie finale totale et génère 23% des émissions de gaz à effet de serre :

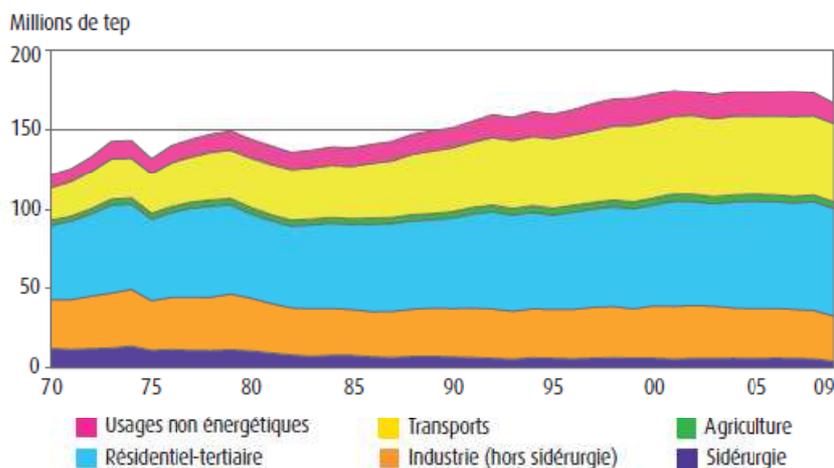


Figure 1 : Evolutions des consommations énergétiques finales par secteur d'activité  
Source : CGDD - SOeS

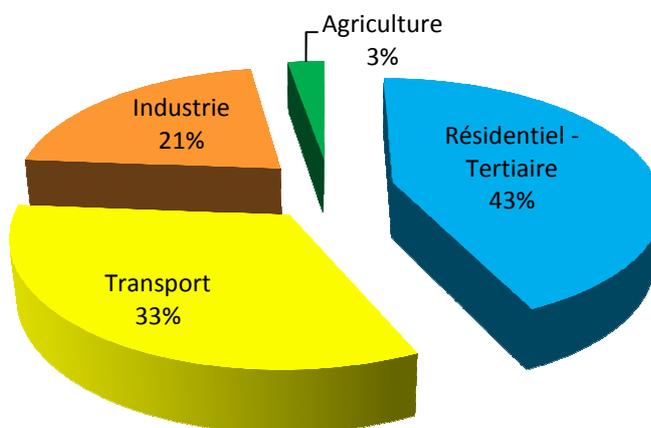


Figure 2 : Répartition des consommations 2009 en France par secteur d'activité (énergie finale)  
Source : CGDD - SOeS

Parmi l'ensemble des secteurs économiques, le secteur du bâtiment est donc le plus gros consommateur d'énergie.

18. En application de l'article 2-I de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « Loi Grenelle 1 », la France s'est fixé comme objectif de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050, soit une moyenne de réduction de 3% par an.

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

### Etat des lieux

---

19. Cette ambition est traduite dans les objectifs du Plan Bâtiment du Grenelle<sup>4</sup>, au travers des étapes suivantes :

- ♦ en 2012, tous les nouveaux bâtiments seront à « basse consommation » (BBC) ;
- ♦ en 2020, ils seront tous « à énergie positive » (BEPOS) : une maison, un immeuble produiront chacun plus d'énergie qu'ils n'en consomment ;
- ♦ la loi Grenelle 1 fixe un rythme de 400.000 logements à rénover chaque année à compter de 2013 et les 800.000 logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020 ;
- ♦ la rénovation énergétique de tous les bâtiments de l'État et de ses établissements publics doit être engagée avant fin 2012.

20. Cette ambition est accompagnée par la mise en place de plusieurs dispositifs d'incitation, tels que :

- ♦ Incitations fiscales à la réalisation de travaux (ex : crédit d'impôt, exonération TFPB) ;
- ♦ Subventions directes des collectivités territoriales ou de l'Etat ;
- ♦ Prêts bonifiés (ex : Eco PTZ pour les particuliers, Eco Prêt Logement Social) ;
- ♦ Instruments de marché (ex : Certificats d'Economie d'Energie, marchés du CO<sup>2</sup>).

21. Les contrats de performance énergétique semblent à même de jouer un rôle pivot dans la réalisation des objectifs de réduction des consommations d'énergie.

### **C – Plan d'ensemble**

22. La convergence d'analyse et des moyens des ambitions affichées par les Etats et les institutions internationales ou européennes en vue de la réduction des consommations d'énergie est indiscutable. Les moyens à déployer pour parvenir à ces objectifs partagés connaissent également une forme de cohérence, en recourant aux deux outils essentiels que constituent les ESCO et les contrats de performance énergétique.

23. Le présent rapport, consacré aux contrats de performance énergétique présente successivement les freins identifiés aux plans juridique (Chapitre 1), économique et financier (Chapitre 2) et, enfin technique (Chapitre 3).

---

<sup>4</sup> Cf. [www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr/index.php/g-presentation-du-plan/objectifs](http://www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr/index.php/g-presentation-du-plan/objectifs).

## **CHAPITRE 1. LES FREINS JURIDIQUES**

24. Six principaux freins de nature juridique ont pu être identifiés.

Les trois premiers s'expliquent par la nature innovante du contrat de performance énergétique et procèdent de la difficulté des acteurs à maîtriser la nouveauté : il s'agit de l'absence de définition opérationnelle explicite du contrat de performance énergétique (1.1) ainsi qu'à la variété des contrats envisageables (1.2), du contenu non stabilisé du mécanisme de garantie de performance énergétique (1.3) et des procédures de passation de ces contrats dans le secteur public (1.4).

Le dernier frein tient aux modalités d'intégration d'un contrat de performance énergétique dans un univers opérationnel et contractuel préexistant (1.5).

### **1.1. Une définition peu opérationnelle**

Le cadre juridique applicable aux contrats de performance énergétique est issu d'une part du droit communautaire et, d'autre part, du droit interne. Aucun de ces deux cadres n'a cherché à donner une définition « opérationnelle », c'est-à-dire suffisamment explicite pour fixer les conditions et modalités de mise en œuvre des contrats de performance énergétique.

#### **1.1.1. Le cadre communautaire**

Deux directives constituent l'essentiel du cadre normatif communautaire.

##### a) La directive 2006/32/CE du 5 avril 2006

25. Au plan communautaire, le texte pivot est la directive 2006/32/CE du Parlement européen et du Conseil du 5 avril 2006 relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques. Cette directive a pour objet de rendre l'utilisation finale de l'énergie plus économique et plus efficace en établissant notamment des objectifs indicatifs, des mesures d'encouragement et des cadres institutionnel, financier et juridique nécessaires pour éliminer les obstacles et les imperfections du marché.

26. La directive invite les États membres à veiller à ce que les distributeurs d'énergie, les gestionnaires de réseaux de distribution et les entreprises de vente d'énergie au détail s'abstiennent de toute activité qui pourrait entraver la fourniture de services énergétiques, de programmes d'amélioration de l'efficacité énergétique et d'autres mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique en général et fournissent les informations sur leurs clients finaux nécessaires à la conception et à la mise en œuvre des programmes d'amélioration de l'efficacité énergétique.

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

### Etat des lieux

---

27. La directive incite ensuite les Etats membres à pousser le secteur public à adopter des mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique, à informer les citoyens et les entreprises et à promouvoir l'échange de bonnes pratiques.

28. Enfin, les États membres doivent également supprimer ou modifier les dispositions législatives et réglementaires nationales qui entravent ou restreignent inutilement l'utilisation d'instruments financiers ou d'autres mesures pour la réalisation d'économies d'énergie sur le marché des services énergétiques. Des contrats types relatifs aux instruments financiers doivent en outre être mis à disposition des acteurs.

#### b) La directive 2010/31/UE du 19 mai 2010

29. La directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments, qui porte refonte de la directive 2002/91/CE du 16 décembre 2002, réaffirme la nécessaire application par les Etats d'une méthode de calcul de la performance énergétique ainsi que la fixation d'exigences minimales en matière de performance énergétique tenant compte du climat intérieur, des particularités locales, de l'utilisation du bâtiment, de son âge et éventuellement de son caractère neuf ou existant ou de sa catégorie.

30. Les exigences minimales à atteindre visent désormais à « *parvenir à des niveaux optimaux en fonction des coûts* », à savoir le niveau de performance énergétique entraînant les coûts les plus bas sur la durée de vie économique estimée, sans remettre en cause le droit des États membres de fixer des exigences minimales assurant une efficacité énergétique supérieure. Par ailleurs, le champ d'application de ces exigences minimales est élargi : bâtiments neufs, rénovations importantes de bâtiments existants, remplacements et rénovations d'éléments de l'enveloppe, installation, remplacement ou modernisation des systèmes techniques de bâtiment.

### **1.1.2. Le cadre du droit français**

Les deux lois Grenelle 1 et Grenelle 2 ont récemment mis en mouvement les pistes d'amélioration de la performance énergétique tracées initialement par la loi du 13 juillet 2005.

#### a) La loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique

31. Au plan du droit interne, le cadre juridique s'est constitué initialement autour du plan climat de 2004, rapidement suivi de la loi de programme n°2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (dite loi « POPE ») qui prévoit notamment dans son article 3 :

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

*« Le premier axe de la politique énergétique est de maîtriser la demande d'énergie afin de porter le rythme annuel de baisse de l'intensité énergétique finale à 2 % dès 2015 et à 2,5 % d'ici à 2030.*

*A cette fin, l'Etat mobilise l'ensemble des instruments des politiques publiques :*

*- la réglementation, française et communautaire, relative à l'efficacité énergétique évolue dans l'ensemble des secteurs concernés au plus près des capacités technologiques et prévient le gaspillage d'énergie ;*

*- la fiscalité sur la consommation d'énergie et sur les équipements énergétiques favorise les économies d'énergie et une meilleure protection de l'environnement ;*

*- la sensibilisation du public et l'éducation des Français sont encouragées par la mise en œuvre de campagnes d'information pérennes et l'inclusion des problématiques énergétiques dans les programmes scolaires ;*

*- l'information des consommateurs est renforcée ;*

*- la réglementation relative aux déchets favorise le développement des filières de recyclage et de tri sélectif permettant leur valorisation énergétique ;*

*- les engagements volontaires des professions les plus concernées et le recours aux instruments de marché sont favorisés.*

*En outre, l'Etat, ses établissements publics et les entreprises publiques nationales mettent en œuvre des plans d'action exemplaires aussi bien dans la gestion de leurs parcs immobiliers que dans leurs politiques d'achat de véhicules (...) ».*

32. Cette approche a été confirmée et amplifiée par les deux lois Grenelle de 2009 et 2010.

### b) Les lois Grenelle 1 et 2

33. La loi Grenelle 1<sup>5</sup> propose, à travers 57 articles, des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance et enfin des risques pour l'environnement et la santé. Elle entend favoriser et accélérer la prise en compte de ces nouveaux défis par tous les acteurs, afin de garantir à la société et à l'économie un fonctionnement durable, et de préserver sur la durée le pouvoir d'achat des Français.

34. La loi Grenelle 1 reprend les engagements du Grenelle, et, s'agissant des secteurs du bâtiment et de l'énergie confirme les objectifs suivants :

---

<sup>5</sup> Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

- ♦ Le facteur 4, soit la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050,
- ♦ 23 % d'énergies renouvelables dans le cadre du « 3x20 » européen,
- ♦ La confirmation de la norme de 50 kWh EP/m<sup>2</sup>/an.

35. A la suite de la loi Grenelle 1, la circulaire du Premier Ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'Etat pose le principe de partenariats à nouer entre le secteur public et le secteur privé.

36. La loi Grenelle 2<sup>6</sup> pour sa part apporte deux changements notables. S'agissant d'abord des immeubles privés, elle modifie la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et prévoit que<sup>7</sup> :

*« Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L.134-4-1 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique ».*

37. S'agissant ensuite des immeubles publics, la loi Grenelle 2, modifie la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (Loi « MOP ») et permet désormais de confier par un marché public global à un titulaire une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux, lorsque des motifs « *d'engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique* » rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur à ces études.

38. La modification prochaine du code des marchés publics devrait mettre en œuvre au plan réglementaire ce dispositif législatif dérogatoire<sup>8</sup>.

### **1.2. Un contenu à géométrie variable : « un » contrat de performance énergétique ou « des » contrats de performance énergétique ?**

L'observation de la réalité, même émergente, des contrats de performance énergétique fait apparaître nettement que derrière une définition commune, existent en réalité des familles distinctes de contrats.

---

<sup>6</sup> Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

<sup>7</sup> Art. 7.

<sup>8</sup> Sur ce point, cf. infra, § 116 et s.

# Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

## 1.2.1. Définitions et éléments constitutifs d'un contrat de performance énergétique

Si tous les acteurs rencontrés conviennent de se référer à la définition donnée par la directive communautaire de 2006, l'identification des clauses caractérisant un contrat de performance énergétique demeure encore souvent un peu floue.

### a) Définitions

39. La directive 2006/32 définit le contrat de performance énergétique comme « *un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur (normalement une société de services énergétiques) 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 qui est contractuellement défini* »<sup>9</sup>.

Cette définition communautaire n'a pas été transposée en droit interne.

40. En pratique, on peut encore observer des confusions et des incompréhensions entre acteurs du marché en ce que chacun y met un contenu un peu différent alors que la variété des familles de contrats de performance énergétique<sup>10</sup> se traduit par des contenus assez dissemblables.

41. Une définition adaptée au cadre juridique français serait sans doute utile.

Pourrait ainsi être considéré comme un contrat de performance énergétique, « tout contrat conclu entre un maître d'ouvrage et une société de services énergétiques visant à garantir au cocontractant une diminution des consommations énergétiques d'un bâtiment ou d'un parc de bâtiments, par un investissement dans des travaux, fournitures ou services ».

42. Conformément à la directive 2006/32/CE est « *une société de services énergétiques, une personne physique ou morale qui fournit des services énergétiques et/ou d'autres mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique dans des installations ou locaux d'utilisateurs, et qui accepte un certain degré de risque financier en jouant ce rôle. Le paiement des services fournis est fondé (en tout ou en partie) sur la réalisation des améliorations de l'efficacité énergétique et sur le respect des autres critères de performance qui ont été convenus* »<sup>11</sup>.

43. Pourront donc être considérées comme agissant en qualité de sociétés de services énergétiques, toute entreprise, quel que soit son secteur principal d'activité, intervenant comme cocontractante d'un maître d'ouvrages, d'un propriétaire ou d'un utilisateur et qui met en œuvre les travaux, fournitures ou services visant à réduire les consommations d'énergie.

---

<sup>9</sup> Directive 2006/32/CE du Parlement européen et du Conseil du 5 avril 2006, précitée, art.3 j).

<sup>10</sup> Sur ces familles, f. infra, 1.2.2.

<sup>11</sup> Directive 2006/32/CE du Parlement européen et du Conseil du 5 avril 2006, précitée, art.3 i).

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

### b) Clauses caractérisant un contrat de performance énergétique

Un contrat de performance énergétique contient nécessairement l'ensemble des trois éléments constitutifs suivants.

44. **Premier élément constitutif : l'objet.** L'objet de tout contrat de performance énergétique est la diminution des consommations énergétiques et non pas la réalisation de travaux, la fourniture de biens ou la prestation de services même dotés de performances énergétiques contractualisées.

45. En effet, ce qui constitue la cause impulsive et déterminante ayant conduit les deux parties à s'engager dans un contrat de performance énergétique est bien la réalisation d'économies d'énergie.

46. En outre, tous les contrats de rénovation portant sur des bâtiments intègrent ou intégreront dans un avenir proche une nécessaire dimension environnementale qui si elle suffisait à donner nature de contrat de performance énergétique brouillerait la nature même de ce contrat.

47. **Deuxième élément constitutif : l'investissement.** Tout contrat de performance énergétique se traduit par un investissement, porté par le maître d'ouvrage ou l'utilisateur, la société de services énergétiques voire un tiers<sup>12</sup>. Cet investissement vise à modifier les caractéristiques énergétiques du bâtiment et à rendre possible une amélioration de la performance énergétique de celui-ci, c'est-à-dire la baisse des consommations d'énergie.

48. **Troisième élément constitutif : la garantie de performance énergétique.** L'obligation essentielle de la société de services énergétiques est de garantir, au moyen des investissements réalisés, la baisse des consommations d'énergie. La garantie doit être classiquement comprise comme un « *mécanisme qui prémunit une personne [le maître d'ouvrage] contre une perte pécuniaire* »<sup>13</sup>.

49. Dans un contrat de performance énergétique l'obligation de garantie<sup>14</sup> revient donc pour la société de services énergétiques à indemniser le maître d'ouvrage de la totalité du préjudice subi, soit l'intégralité de l'écart entre la performance contractuellement fixée et la performance effectivement constatée, toutes choses égales par ailleurs.

50. Les acteurs du marché semblent en effet prêts à s'engager dans une garantie totale et non dans une garantie partielle de l'écart, telle que celle qui peut résulter d'une pénalité courante ne représentant pas la totalité du préjudice.

---

<sup>12</sup> Sur les modalités de financement des contrats de performance énergétique, cf. infra 2.3.2.

<sup>13</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, « Garantie », PUF, 8<sup>ème</sup> éd.

<sup>14</sup> Sur l'obligation de garantie, cf. infra 1.3.

### 1.2.2. Des modalités de mise en œuvre plurielles

51. La traduction opérationnelle de l'investissement initial du contrat de performance énergétique recouvre des réalités assez disparates et traduit une grande diversité d'approches possibles. Cette variété est une grande chance en ce qu'elle met à la disposition des maîtres d'ouvrages une palette de solutions techniques qu'ils pourront retenir en fonction de l'état du bâtiment ou du parc concerné, de leurs ressources financières et des temps de retour sur investissement qu'ils attendent.

52. **Volet comportemental des contrats de performance énergétique.** A titre liminaire, il est précisé que s'il ne semble pas exister de contrat de performance énergétique ne mettant en œuvre qu'une approche comportementale, c'est-à-dire structuré autour des seules actions visant à sensibiliser et former les occupants d'un bâtiment à une utilisation économe en énergie de ce bâtiment, il n'en reste pas moins que tous les contrats de performance énergétique devraient intégrer, dans des proportions variables, une telle dimension : la part des utilisateurs dans les consommations d'énergie, dont le poids relatif dépend de l'état initial du bâtiment, est perçue par tous les acteurs comme indispensable à une saine gestion de contrat de performance énergétique.

53. **Contenu de l'approche comportementale.** Ce volet de sensibilisation et de formation des utilisateurs à une consommation énergétique éco-responsable peut s'organiser autour de deux grandes thématiques.

54. La sensibilisation des acteurs : l'idée est de placer les utilisateurs dans une approche réflexive et de les conduire à interroger leurs habitudes et comportements énergétiques : au travers par exemple d'enquêtes et de questionnaires, les occupants seront amenés à faire le point sur leur mode de vie, leurs pratiques ou leurs habitudes.

55. L'accompagnement des utilisateurs : l'objectif est de suivre dans le temps les résultats obtenus et de délivrer une information directement accessible, par exemple au moyen d'un affichage des consommations dans les logements (en euros, en kWh ou en arbres détruits, ...), en complément d'autres informations utiles (météo, horaires des transports publics à proximité, ...) qui incitent à la lecture des informations énergétiques disponibles.

56. **Vers une contractualisation tripartite ?** Bien plus, dans le cas des contrats de performance énergétique conclus sur des bâtiments faisant l'objet d'une relation tripartite (un propriétaire, une société de services énergétiques et un utilisateur), la pratique actuelle tend à associer l'utilisateur à l'exécution du contrat de performance énergétique pour l'intéresser à une démarche convergente de rédaction des consommations<sup>15</sup>.

57. En effet, le contrat de performance énergétique n'est conclu qu'à deux et peut donc soit exclure le locataire soit même le mécontenter dès lors que la poursuite des objectifs de performance énergétique peut dégrader les conditions d'utilisation de l'immeuble. La

---

<sup>15</sup> Sur cette démarche tripartite, cf. annexe 3.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

convention tripartite vise donc, sans rendre l'utilisateur partie au contrat de performance énergétique, à l'associer à la démarche.

58. Cette logique s'inscrit parfaitement dans l'approche dite de « bail vert » du secteur tertiaire<sup>16</sup>.

59. **Classification des familles de contrats de performance énergétique.** Plusieurs tentatives de classification des actions envisageables par des contrats de performance énergétique ont déjà été proposées. Une classification « travaux, fournitures et services » pourrait être adoptée ; elle présente l'avantage de recouper explicitement les catégories de la commande publique et de ne pas nuire à l'appropriation du contrat par les opérateurs privés.

60. Trois catégories de contrats de performance énergétique pourraient ainsi être distinguées.

a) Les contrats de performance énergétique « Fournitures et Services »

61. Ces contrats de performance énergétique mettent en œuvre la fourniture par la société de services énergétiques de biens et de matériels dont la société assure la maintenance pendant la durée du contrat.

62. Cette première famille de contrats peut en réalité couvrir deux grands types de situations, selon la nature et le type de biens et matériels dont il s'agit :

1 - **Systèmes de gestion énergétique de l'immeuble** : gestion technique du bâtiment et dispositifs de régulation tels que les capteurs d'ouverture des fenêtres, détection de présence et extinction automatique de l'éclairage, mise en service automatisée du ralenti de nuit du chauffage, etc ;

2 - **Equipements de production, de distribution ou consommateurs d'énergie** : chaudière et pompe à chaleur, groupes de froid, ventilation et hygrométrie, eau chaude sanitaire et évacuation, équilibrage des réseaux, moteurs électriques et système d'entraînement, éclairage, bureautique, ascenseurs et autres équipements particuliers à usage électrique, etc.

63. Pour reprendre une qualification juridique tirée des marchés publics, ces contrats sont de nature mixte (fournitures et services) ; la part du prix des fournitures sera vraisemblablement supérieure à celle du prix des services.

64. Ces contrats se caractérisent par des investissements mesurés qui ne justifient pas une durée longue excédant trois à cinq années pour la première catégorie<sup>17</sup> et dix à douze années pour la seconde.

---

<sup>16</sup> Cf. par exemple, M.-O. Vaissié, *La naissance de l'annexe verte*, Fiche pratique n°4, Le Moniteur, 24 septembre 2010, n°5574, p. 109-110.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

65. Ces contrats, du fait du niveau d'investissement qu'ils génèrent, sont souvent de nature à être autofinancés par les économies de charge qu'ils garantissent, si bien que le maître d'ouvrage n'aura pas de coût de financement net *in fine*.

66. Ils devraient permettre une réduction des consommations énergétiques, selon l'état initial du bâtiment, de l'ordre de 10% à 20%. Ils ne doivent donc constituer qu'une première étape de la démarche de réduction globale de 40% mais peuvent être mis en œuvre assez simplement, sans complexité excessive ni long délai.

### b) Les contrats de performance énergétique « Travaux et services »

67. Cette famille regroupe les contrats impliquant des travaux sur le bâti, tels que l'étanchéité et l'isolation du bâtiment ainsi que le changement des ouvrants.

68. Ces contrats génèrent structurellement des niveaux d'investissement élevés et appellent, en conséquence, des durées de retour sur investissement longues. Ils permettent d'atteindre l'objectif de réduction de 40%, seuls ou à la suite d'un contrat de performance énergétique « Fournitures et services ».

69. Ils sont de nature mixte (travaux et services) ; la part du prix des travaux sera supérieure à celle du prix des services.

70. Ces contrats ne paraissent que très peu aptes à être financés au moyen des économies de charges, compte tenu du coût de travaux, rapporté aux économies qu'il permet.

71. Ils apportent toutefois une amélioration de la valeur de l'immeuble qui doit être prise en considération : la reprise de l'étanchéité de tout immeuble s'impose à la fin du cycle de vie normal de l'étanchéité existante ; cette reprise aurait été, avant l'émergence des contrats de performance énergétique, financée par le maître d'ouvrage, sans possibilité d'optimisation particulière ; avec les contrats de performance énergétique, cette reprise sera optimisée en termes de coût net.

72. Travailler sur l'enveloppe d'un bâtiment entraîne mécaniquement une augmentation de la valeur de celui-ci dès lors que ces travaux remettent à niveau le bâtiment et effacent une partie de la dépréciation résultant de l'écoulement du temps.

En d'autres termes, les contrats « Travaux et services » participent d'une stratégie patrimoniale plus large que la seule performance énergétique et permettent l'atteinte de l'objectif final de 40% auquel les autres contrats peinent à parvenir seuls<sup>18</sup>.

73. Enfin, le coût net du financement non assumé par les économies de charges diminuera lorsque le coût de l'énergie croîtra, ce qui est une hypothèse de travail raisonnable<sup>19</sup>.

---

<sup>17</sup> Cf. exemples en annexe 3.

<sup>18</sup> Sur la notion de « valeur verte », cf. infra § 159 et s.

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

Etat des lieux

---

### c) Les contrats de performance énergétique « Globaux »

74. Ces contrats comportent tout à la fois des travaux, des fournitures et des services. Ils sont les plus complets et permettent de viser, en une seule fois, l'ambition qui doit être partagée par tous de réduction de 40% des consommations d'énergie.

Ils devraient même, dans la plupart des cas, caractériser une ambition dite de « Facteur 4 ».

75. Leur mise en œuvre est corrélativement plus lourde et suppose une approche patrimoniale et énergétique assez fine du maître d'ouvrage. Ils sont conclus sur des durées longues de plus de quinze années et conduisent les maîtres d'ouvrage à assumer un financement résiduel non couvert par les économies de charges assez significatif, en l'état du prix des énergies.

76. Ces contrats se traduisent par une approche globale mettant en œuvre tout à la fois des changements d'équipements et de systèmes, une instrumentation assez poussée, une reprise de l'étanchéité à l'eau et à l'air des bâtiments. Ils sont habituellement complétés par un volet comportemental destiné à mobiliser les utilisateurs dans le sens d'une consommation maîtrisée de l'énergie.

77. Ces contrats ont été les premiers à être conclus dans le secteur public<sup>20</sup>, au moyen de partenariats public-privé de longue durée.

### **1.3. Un mécanisme de garantie de performance nouveau**

78. L'obligation essentielle de la société de services énergétiques est de « garantir », au moyen des investissements réalisés, la baisse des consommations d'énergie. Cette garantie revient pour la société de services énergétiques à indemniser le maître d'ouvrage de la totalité du préjudice subi, entendu comme l'écart entre la performance contractuellement fixée et la performance effectivement constatée, sous réserve des clauses d'ajustements<sup>21</sup>.

#### **1.3.1. La garantie de performance énergétique**

79. La garantie de performance énergétique est un mécanisme inhabituel dès lors qu'elle emprunte tout à la fois à la garantie performantielle et à l'obligation de résultat. Son contenu, sa portée et sa répartition au sein d'un groupement d'entreprises doivent donc être explicités.

---

<sup>19</sup> Sur les perspectives d'évolution du coût des énergies, cf. infra 2.1.

<sup>20</sup> Sur ces contrats, cf. annexe 3.

<sup>21</sup> Sur la notion d'ajustement, cf. infra 3.4.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

### a) Contenu de la garantie

80. Dans la compréhension des acteurs du marché, la garantie des contrats de performance énergétique est une garantie totale qui consiste pour le titulaire à indemniser le maître d'ouvrage des conséquences financières d'une sous performance, telle qu'une consommation d'énergie supérieure aux quantités contractuelles. Dans ce schéma, le risque de dérive des quantités ou de diminution insuffisante des quantités entre la situation de référence ajustée et les consommations réellement constatées est pris par le titulaire.

81. Il serait en revanche peu réaliste de demander à la société de services énergétiques d'assumer, de surcroît, le risque de variation du prix des énergies : le mécanisme de garantie du contrat neutralisera donc utilement l'évolution des prix des matières premières qui demeurera en conséquence aux risques du maître d'ouvrage.

82. La garantie de performance énergétique peut être considérée comme une obligation de résultat dès lors que la non-atteinte du résultat contractuel débouche sur une indemnisation automatique et intégrale du maître d'ouvrage, à conditions constantes d'utilisation de l'immeuble.

### b) Portée et étendue de la garantie

83. Au-delà de la nature des performances garanties, la particularité de la garantie du contrat de performance énergétique tient à son étendue. C'est l'intégralité de l'écart entre la performance contractuellement fixée et les performances effectivement constatées qui est couvert par la garantie ; il ne s'agit plus d'une pénalité forfaitaire mais d'un mécanisme qui assure au maître de l'ouvrage, si ce n'est une baisse des consommations d'énergie, du moins son équivalent économique.

84. En cas de sous performance, le montant des pénalités peut ainsi être déterminé par le jeu de la formule suivante :

$$G = (E_n - E_c) \times P_c$$

Avec :

G = Montant en euros de la garantie due par la société de services énergétiques (si G négatif, G = montant en euros de l'assiette de partage de la surperformance entre les parties au contrat)

$E_n$  = quantité d'énergie effectivement consommée sur la période de référence (en kWh)

$E_c$  = quantité d'énergie contractuellement prévue sur la période de référence (en kWh)

$P_c$  = prix unitaire moyen du kWh fixé au contrat.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

85. En cas de surperformance, lorsque les économies constatées sont supérieures aux économies garanties, l'excédent est, à l'inverse, réparti entre les partenaires selon des termes définis par le contrat.

### c) La répartition de la garantie entre les membres du groupement

86. L'existence de contrats de performance énergétique mixtes ou globaux va impliquer, dans certains cas, le regroupement des candidats qui assumeront ensemble le rôle de la société de services énergétiques. Consécutivement se posera la question de la répartition des responsabilités entre chaque intervenant : concepteurs, constructeurs, fabricants, installateurs, sociétés de services, ...

87. Cette répartition nécessite une capacité à attribuer le défaut de performance à l'un ou l'autre des membres de cette collaboration. Or, s'il existe des données et méthodes qui permettent d'évaluer la performance des différents équipements d'un bâtiment, dès lors que l'on adopte une approche globale, il devient plus difficile de mesurer la réduction des consommations.

### 1.3.2. La garantie de la garantie

88. Les maîtres d'ouvrage vont assez naturellement chercher à sécuriser la capacité de leur cocontractant à assumer les conséquences financières de la garantie de performance énergétique si celle-ci était appelée à jouer. La question de la garantie de la garantie est donc essentielle pour le maître d'ouvrage lui-même.

89. Essentielle, la question l'est également pour les PME qui entendent se positionner sur le marché des contrats de performance énergétique. A défaut d'assurance, les maîtres d'ouvrage exigeront vraisemblablement une garantie financière autonome ou « corporate ».

90. Il existe aujourd'hui un débat sur le point de savoir si l'efficacité énergétique des bâtiments intègre ou non les dommages couverts par les garanties légales des constructeurs prévues par les articles 1792 et suivants du Code civil, en particulier la garantie décennale laquelle est indissociablement liée à l'assurance construction obligatoire.

*In fine*, il reviendra au juge de déterminer si la performance énergétique du contrat de performance énergétique entre dans la garantie décennale.

91. Le professeur Hugues Périnet-Marquet considère :

*« La garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 comprend notamment la levée des réserves faites lors de la réception. Si, dès lors, au moment de la réception, des réserves portent sur l'absence d'efficacité énergétique des bâtiments, la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement pour la levée des réserves est parfaitement envisageable. Elle constitue même la procédure normale (...).*

## Mission sur les contrats de performance énergétique

### Etat des lieux

---

*L'article 1792 du Code Civil applique, en effet, la décennale aux désordres qui portent atteintes soit à la solidité de l'ouvrage soit à sa destination. Il est donc nécessaire de s'interroger pour savoir, la solidité n'étant pas en cause ici, ce que recouvre la notion de destination.*

*La base de la destination peut être double. Elle peut tout d'abord découler de ce que le maître d'ouvrage peut attendre normalement de l'ouvrage commandé. Il découle alors essentiellement des règles légales. (...) Mais la destination peut aussi découler de spécifications particulières voulues par le maître d'ouvrage et acceptées par les constructeurs. Certains bâtiments doivent en effet, posséder des caractéristiques particulières compte tenu de l'utilisation qui doit en être faite. Ainsi, par exemple, une salle d'ordinateur devra être à température et hygrométrie constante. Dès lors, les parties auront fixé un cahier des charges bien précis des qualités que devra avoir la construction.*

*Au regard de ces deux conceptions des origines de la destination, la performance énergétique du bâtiment sera très probablement considérée par la jurisprudence comme élément de cette destination.*

*(...) Si l'on admet donc, ce qui ne paraît pas faire de doute, que l'efficacité énergétique est de nature à entrer dans la destination de l'ouvrage, cette efficacité si elle n'est pas atteinte constituera donc un désordre de nature décennale ».*

92. Pour la majorité des compagnies d'assurance rencontrées lors des auditions, la non atteinte de la performance énergétique, telle que conçue par le contrat de performance énergétique, ne doit pas entrer dans la garantie décennale et, plus largement, ne constitue pas un risque assurable : il s'agit, selon elles, d'un risque d'entreprendre à caractère purement contractuel.

93. Certains courtiers font néanmoins état de compagnies qui envisageraient progressivement de proposer des produits spécifiques couvrant le risque de non atteinte de performances réelles.

94. Enfin, les compagnies d'assurance ne paraissent prêtes à assurer des engagements pris sur une performance conventionnelle et non une performance réelle, de telle sorte que cette mesure n'intègre pas le comportement des utilisateurs.

### **1.3.3. La durée de la garantie suivie**

95. L'engagement dans la durée est un élément important du contrat de performance énergétique qui permet d'apporter une sécurité au maître d'ouvrage par rapport aux économies attendues.

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

Etat des lieux

---

96. Une trop longue durée peut s'avérer problématique car il sera difficile de se projeter tant pour le maître d'ouvrage que pour la société de services énergétiques, ce qui risque de conduire à des aléas, des incompréhensions et des conflits.

97. En outre, s'agissant des PME, elles devront attester de leur pérennité pendant la période de garantie. Le choix de la durée des contrats n'est donc pas un élément neutre et devra être pris en compte par les maîtres d'ouvrage en amont.

### **1.4. Des procédures de passation mal maîtrisées dans le secteur public**

98. Les acheteurs publics, entendus comme toutes les personnes morales, de droit public et de droit privé, soumises à l'application du code des marchés publics ou bien de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, ont le choix de conclure leurs contrats de performance énergétique soit en empruntant la voie des partenariats publics-privés soit la voie des marchés publics ou des marchés réglementés de l'ordonnance susvisée.

Chacune de ces solutions juridiques possède son propre chemin critique de passation.

#### **1.4.1. Contrats de partenariat de performance énergétique**

99. Les « contrats de partenariat de performance énergétique » désignent les contrats de performance énergétique conclus en application de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat.

##### **a) Contenu des contrats de partenariat de performance énergétique**

100. Les contrats de partenariat constituent une forme récente de contrats de la commande publique et se caractérisent, notamment par :

- ♦ Leur caractère global : le partenaire peut se voir confier par la personne publique « *la construction ou la transformation, l'entretien, la maintenance, l'exploitation ou la gestion d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public, ainsi que tout ou partie de leur financement* »<sup>22</sup> ;
- ♦ Le transfert de maîtrise d'ouvrage au partenaire qui lui permet de développer les solutions technologiques ou bâtementaires qu'il aura proposées dans le cadre de la procédure de mise en concurrence et que la personne publique aura retenues ;
- ♦ Le paiement dans le temps, au travers d'un loyer composite, des investissements accomplis par le partenaire au titre de ses missions et incluant l'ensemble des coûts de conception (études, ingénierie), de construction, d'opération de maintenance en période de construction, les frais financiers intercalaires (commissions d'arrangement, intérêts en période de construction...), les frais de structure de la société de projet si elle existe, le financement du besoin en fonds de roulement du partenaire ;

---

<sup>22</sup> Cf. ord. 17 juin 2004, art. 1<sup>er</sup>.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

### Etat des lieux

---

- ♦ Une approche performantielle et une technique contractuelle de répartition des risques, qui s'adaptent parfaitement aux objectifs d'un contrat de performance énergétique ;
- ♦ Une durée plutôt longue qui permet de mettre en place des investissements sur une durée proche de la durée d'amortissement des travaux et équipements mis en œuvre par le partenaire.

101. L'outil des contrats de partenariat est, à l'usage, un outil qui se révèle d'une grande richesse et d'une complexité proportionnée à cette richesse. Riche, l'outil l'est car il conduit la personne publique et l'ensemble des candidats à s'engager dans une approche de recherche de performance et d'un équilibre entre les coûts de construction et les coûts d'exploitation sur la durée. Complexe, l'outil l'est tout autant qu'il suppose de conduire une discussion approfondie, intense et réactive.

102. La Mission d'appui à la réalisation des contrats de partenariat (« MAPPP ») a rédigé un document proposant une approche pédagogique et rédactionnelle des clauses d'un contrat de performance énergétique conclu en contrat de partenariat, dénommé « clausier ».

Ce clausier contient des clauses relatives notamment à :

- ♦ la délimitation des prestations attendues du cocontractant ;
- ♦ la garantie de performance énergétique contractuelle ;
- ♦ la contractualisation de la situation de référence à partir de laquelle sont vérifiées et calculées les performances obtenues par le partenaire ;
- ♦ les modalités de partage des risques ;
- ♦ le régime des biens, le phasage des travaux et leur contrôle par la personne publique ;
- ♦ les conditions et modalités de fixation et de paiement de la rémunération du partenaire et la décomposition de cette rémunération (part « investissement », part « exploitation », part « financement », « recettes complémentaires », ... ) ;
- ♦ l'intéressement du Partenaire à la surperformance et les pénalités qui peuvent lui être appliquées en cas de sous performance.

103. C'est par dérogation à l'interdiction du paiement différé que l'ordonnance du 17 juin 2004 permet que la rémunération du cocontractant par la personne publique et notamment des investissements, puisse être lissée sur toute la durée du contrat.

Le mode de rémunération du contrat de partenariat, semble donc propice à assurer la personne publique le recouvrement des pénalités - via le mécanisme de la compensation - lorsque la performance garantie par le contrat de performance énergétique fera défaut.

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

Etat des lieux

---

### b) Règles de passation des contrats de partenariat de performances énergétique

104. Les contrats de partenariat peuvent être conclus selon trois procédures alternatives, depuis la loi du 28 juillet 2008 :

- ♦ La procédure d'appel d'offres, prévue par le décret n°2009-243 du 2 mars 2009 pour les contrats passés par l'Etat ou ses établissements publics, l'article L.1414-8 et les articles D.1414-1 à D.1414-4 du code général des collectivités territoriales pour les contrats passés par les collectivités territoriales et leurs établissements publics ;
- ♦ La procédure de dialogue compétitif, issue des dispositions contenues à l'article 29 de la directive n°2004/18/CE du Parlement européen et du Conseil du 31 mars 2004 relative à la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services, reprise aux articles 7 i) de l'ordonnance du 17 juin 2004 et L.1414-7 du code général des collectivités territoriales ;
- ♦ La procédure négociée, instituée par la loi du 28 juillet 2008, dont les seuils sont prévus par le décret n°2009-243 du 2 mars 2009 pour les contrats passés par l'Etat ou ses établissements publics, et le décret n° 2009-244 du 2 mars 2009, codifié à l'article D.1414-5 du code général des collectivités territoriales pour les collectivités et leurs établissements publics.

105. Les caractéristiques actuelles des contrats de performance énergétique, en l'état du marché, ne paraissent pas pouvoir se satisfaire aisément de la procédure d'appel d'offres dès lors que la fixation en amont par le maître d'ouvrage du niveau de réduction de la baisse des économies d'énergie risque soit de ne pas permettre à la concurrence de s'exprimer pleinement soit de susciter des offres économiquement non maîtrisés : en effet, le seul moyen de convenir du bon niveau de réduction d'économies d'énergie en tenant compte de son coût global est d'arbitrer entre différents scénarios et de choisir ou non de s'engager dans une réduction volontariste, le point d'économie supplémentaire pouvant avoir un coût marginal sensiblement supérieur. L'intérêt du contrat de partenariat ne paraît donc pas, en l'état, particulièrement cohérent avec la procédure d'appel d'offres.

106. La procédure de dialogue compétitif est donc celle qui semble la plus pertinente dès lors que les seuils applicables sont franchis.

Les contrats conclus par la Région Alsace et la Région Centre ont suivi cette procédure<sup>23</sup>.

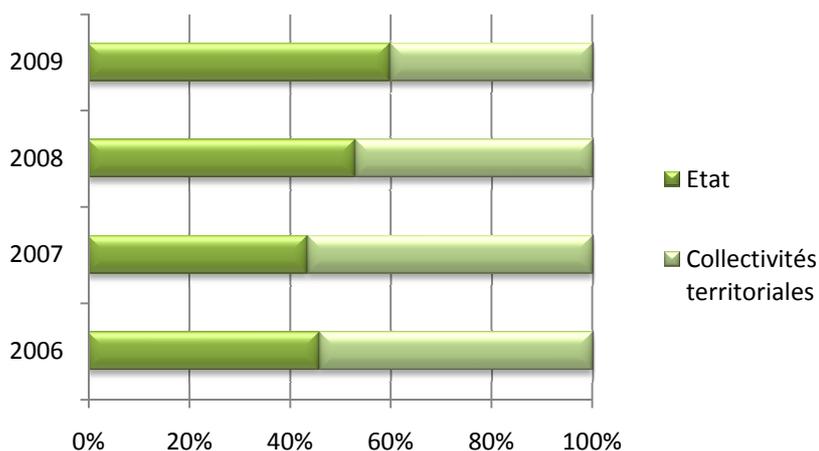
107. La procédure négociée est séduisante dans son principe mais n'a, à ce jour, jamais été mise en œuvre en France.

---

<sup>23</sup> Cf. annexe 3.

### 1.4.2. Les marchés publics de performance énergétique

108. La commande publique représente environ 15% du produit intérieur brut, répartis entre l'Etat et ses opérateurs d'une part et les collectivités territoriales, leurs groupements et établissements publics d'autre part :



**Figure 3 : Répartition de la commande publique**  
*Source : Observatoire économique de l'achat public*

109. Le poids relatif de la commande publique locale en matière de performance énergétique ne paraît pas présenter de raisons particulières de se distinguer de la commande publique globale.

Une expérimentation est en cours sur des bâtiments de l'Etat ; elle a permis de faire apparaître un certain nombre de difficultés spécifiques aux marchés publics de performance énergétique.

#### a) L'expérimentation des « contrats de performance énergétique Services »

110. Une expérimentation a été lancée par le Plan Bâtiment Grenelle sur les bâtiments publics<sup>24</sup>. Elle concerne les contrats de performance énergétique à dominante de services. A la différence des opérations déjà réalisées en contrats de partenariat, l'expérimentation s'adresse à des immeubles pris individuellement, au travers d'une procédure de marché public.

111. L'objectif de cette expérimentation est d'offrir à tous les maîtres d'ouvrages publics et aux gestionnaires de bâtiments des exemples reproductibles et accessibles à tous. Ce projet vise aussi à développer les compétences sur le territoire, tant du côté des acteurs de

---

<sup>24</sup> Pour plus de détails, cf. <http://www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr/index.php/actualites-du-plan/grands-dossiers/150-cpe-et-renovation-thermique-des-etablissemnts-scolaires-publics>

## Mission sur les contrats de performance énergétique

### Etat des lieux

---

l'immobilier de l'Etat, que parmi les professionnels, artisans, PME et bureaux d'études locaux.

A cet effet, les préfets de régions ont été sollicités par le Ministre en mai 2010 en vue de proposer des bâtiments sur lesquels le projet pourrait être expérimenté. La profession a été informée du projet le 9 juillet et a fait part de son vif intérêt pour cette initiative.

112. Cette expérimentation est présentée par l'Etat comme une « bonne solution d'attente », envisageable pour des bâtiments répondant aux trois conditions suivantes :

- ♦ Pas de contrat en cours en matière d'exploitation, de maintenance des équipements de chauffage ou de climatisation (ou bien ces contrats arrivent prochainement à échéance) ;
- ♦ Pas de travaux de gros entretien prévus dans les prochaines années ;
- ♦ Modalités d'usage pour la période à venir connues et stables.

113. Ces contrats de performance énergétique prévoient essentiellement une phase d'exploitation, même si quelques travaux peuvent être envisagés. Le maître d'ouvrage fait essentiellement appel à un opérateur d'exploitation/maintenance et les réflexions sont menées dès la phase de dialogue.

114. Ces contrats pourront conduire à la mise en œuvre des actions suivantes :

- ♦ Sensibiliser les utilisateurs et proposer des aménagements d'usage ou de comportements ;
- ♦ Améliorer la régulation de la chaufferie ;
- ♦ Accompagner la renégociation du contrat de fourniture d'énergie ;
- ♦ Mieux équilibrer les circuits de chauffage et ceux de ventilation.

115. Les avis d'appel public à la concurrence devraient paraître au cours de premier semestre 2011.

b) Les problématiques juridiques spécifiques aux contrats de performance énergétique en marché public

116. L'application du code des marchés publics aux contrats de performance énergétique soulève trois difficultés principales.

117. **Allotissement et marchés de réalisation - exploitation.** En premier lieu, le code des marchés publics pose, en son article 10, le principe de l'allotissement, dont la méconnaissance est constitutive d'un manquement aux règles de mise en concurrence.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

118. Le code des marchés publics assortit le principe de l'allotissement d'une exception en prévoyant que « *le pouvoir adjudicateur peut toutefois passer un marché global, avec ou sans identification de prestations distinctes, s'il estime que la dévolution en lots séparés est de nature, dans le cas particulier, à restreindre la concurrence, ou qu'elle risque de rendre techniquement difficile ou financièrement coûteuse l'exécution des prestations ou encore qu'il n'est pas en mesure d'assurer par lui-même les missions d'organisation, de pilotage et de coordination* »<sup>25</sup>.

119. Le Conseil d'Etat a déduit de la rédaction de l'article 10 le principe d'un contrôle juridictionnel souple de l'obligation d'allotissement, l'appréciation du pouvoir adjudicateur n'imposant un contrôle que de la seule erreur manifeste d'appréciation des justifications apportées.

Plus précisément, le juge considère que la réduction significative du coût des prestations constitue, selon l'article 10, un motif légal de dévolution en marché global, sous réserve d'un écart de coût qui soit significatif et que soient apportés des éléments tangibles à l'appui de cette affirmation<sup>26</sup>.

120. Cette solution jurisprudentielle qui permet d'ores et déjà de fonder le recours à un contrat global en matière de performance énergétique apparaît cependant comme insuffisamment sécurisée pour les maîtres d'ouvrage et les candidats à la commande publique.

121. De ce point de vue, la modification du code des marchés publics, prévue pour le premier semestre 2011 devrait purger la question. Elle prévoit la création à l'article 73-I, devenu disponible par l'effet de la suppression des marchés de définition, par dérogation à l'obligation d'allotir, des marchés de « réalisation-exploitation-maintenance », définis comme des marchés publics globaux qui associent l'exploitation et la maintenance à la réalisation des prestations afin précisément de satisfaire des objectifs chiffrés de performance. Il pourra vraisemblablement s'agir d'objectifs de performance énergétique ou d'objectifs de performance sans lien avec l'énergie. Ces contrats comporteront des engagements mesurables et la durée du contrat tient compte de la nécessité de constater l'atteinte durable de ces objectifs.

Cette modification n'est pas encore définitive et doit encore être soumise à arbitrages ministériels mais le projet de modification s'inscrit indiscutablement dans le sens d'une sécurisation des contrats de performance énergétique.

122. **Conception – construction - exploitation.** La deuxième difficulté des marchés publics de performance énergétique a trait à la règle posée par l'article 7 de la loi MOP, selon lequel la mission de maîtrise d'œuvre est distincte de celle d'entrepreneur. Pour les

---

<sup>25</sup> Code des marchés publics, art. 10, al. 2.

<sup>26</sup> Cf. CE, 20 mai 2009, n° 311379, Cne Fort-de-France, conclusions Nicolas Boulouis ; CE, 11 août 2009, req. n°319949, Communauté Urbaine de Nantes Métropole, Conclusions Bertrand DACOSTA ; CE, 21 mai 2010, req. n°333737, Commune d' Ajaccio, Conclusion Nicolas Boulouis

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

mêmes motifs que ceux présentés en matière d'allotissement, le titulaire d'un contrat de performance énergétique n'acceptera de garantir la performance qu'à condition d'être en mesure de maîtriser suffisamment la conception des actions mises en œuvre.

123. Cette idée ne doit pas être comprise comme devant réduire l'exigence d'une maîtrise d'ouvrage publique forte, au besoin renforcée par une assistance extérieure et indépendante, chargée de participer à la conception et de guider et contrôler les candidats, puis le lauréat.

124. Le I de l'article 18 de la loi MOP, précisé à l'article 37 du Code des marchés permet aux pouvoirs adjudicateurs, par dérogation, de passer des marchés de « conception-réalisation », pour confier à une même personne ou un groupement de personnes, des missions portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux.

125. Jusqu'à la loi Grenelle 2, seuls des motifs d'ordre technique rendant nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage et liés à sa destination ou sa mise en œuvre technique, permettaient le recours à ce type de marché. Etaient concernées des opérations dont le processus conditionnait la conception, la réalisation et la mise en œuvre ainsi que des opérations dont les caractéristiques, telles que des dimensions exceptionnelles ou des difficultés techniques particulières, exigeaient de faire appel aux moyens et à la technicité propres des opérateurs économiques.

126. Désormais, une nouvelle exception a été introduite à l'article 18-I de la loi MOP par la loi Grenelle 2 :

*« Nonobstant les dispositions du titre II de la présente loi, le maître de l'ouvrage peut confier par contrat à un groupement de personnes de droit privé ou, pour les seuls ouvrages d'infrastructure, à une personne de droit privé, une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux, lorsque des motifs d'ordre technique ou d'engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage ».*

127. La prochaine modification du code des marchés publics devrait également intégrer cette nouvelle dérogation en créant au nouvel article 73-II, des marchés de « conception-réalisation-exploitation-maintenance ». Il devrait s'agir de marchés publics globaux qui associent la conception, la réalisation, l'exploitation et la maintenance afin de satisfaire des objectifs chiffrés de performance. Dès lors qu'ils comprennent la réalisation de travaux, l'entrepreneur ne pourra être associé à la conception que pour les motifs d'ordre technique de l'article 37 ou pour la réalisation d'engagements de performance énergétique.

Ces marchés comporteront des engagements de performance mesurable et la durée du contrat tiendra compte de la nécessité de constater l'atteinte durable des objectifs.

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

Etat des lieux

---

128. **Interdiction du paiement différé.** Ces nouveaux marchés de l'article 73 du Code des marchés publics ne dérogeront vraisemblablement pas à la troisième difficulté qui porte sur la règle d'interdiction du paiement différé.

129. Cette règle rend impossible le paiement de la part de travaux ou fournitures sur la durée globale du marché de performance énergétique qui est, par nature, un marché mixte. C'est ainsi que le dernier alinéa de l'article 10 du code des marchés publics confirme que, si un marché public peut avoir pour objet à la fois la construction et l'exploitation ou la maintenance d'un ouvrage, la rémunération des prestations d'exploitation et maintenance ne saurait contribuer au paiement de la construction.

Ainsi, dans le cadre d'un marché public, le paiement est effectué par l'acheteur public sous forme d'avance, d'acomptes, puis de solde, au fur et à mesure de l'avancement des travaux ou de la réalisation des prestations.

130. Or, la sanction de la sous-performance serait substantiellement simplifiée avec un paiement différé : à la fin de la période probatoire qui pourrait être définie dans le marché, si la performance attendue fait défaut en raison de l'exploitation et de la maintenance, on pourrait aisément déduire la pénalité - par compensation - du montant correspondant à la rémunération de la partie exploitation/maintenance de la période considérée et éventuellement des périodes à venir. Tel ne pourra être le cas si la défaillance provient des investissements, la rémunération de ces derniers ayant déjà été versée dès leur achèvement.

131. La reconnaissance d'une dérogation à cette règle aurait une véritable justification pour le contrat de performance énergétique dans lequel les économies de charges ont vocation à participer, au moins pour partie, au financement des investissements.

132. L'objet de la compensation est d'éteindre, en tout ou partie, deux dettes réciproques entre les mêmes personnes. Dans le cadre d'un contrat de performance énergétique ce mécanisme peut permettre au maître d'ouvrage de déduire en proportion, les sommes dues au titre de la rémunération par compensation avec les sommes dues au titre de la pénalité.

133. A défaut, les donneurs d'ordre publics seront contraints de demander des garanties financières aux titulaires du marché afin de pouvoir, le cas échéant, récupérer les pénalités applicables postérieurement au paiement de la part « travaux » si la sous-performance trouve sa cause dans lesdits travaux.

### **1.5. L'environnement contractuel des contrats de performance énergétique**

Les contrats de performance énergétique portent sur des ouvrages existants. Ils doivent donc s'inscrire dans l'environnement technique et contractuel de ces ouvrages, qu'il s'agisse des contrats portant sur l'exploitation du bâtiment objet du contrat de performance énergétique ou, plus largement, des opérations de rénovation ou du traitement énergétique du bâtiment.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

### Etat des lieux

---

#### a) Les contrats d'exploitation en cours

134. La nécessité d'inclure dans tout contrat de performance énergétique, une part d'exploitation/maintenance afin de permettre au titulaire du contrat d'assurer le suivi des performances mesurées et d'accorder la garantie de performance<sup>27</sup> correspondante, génère une problématique particulière : l'articulation opérationnelle et juridique du contrat de performance énergétique avec le contrat d'exploitation en cours.

135. Au-delà de l'hypothèse où le contrat de performance énergétique n'inclura aucune action commune avec le contrat d'exploitation en cours, tel que par exemple un contrat « Fournitures et services » limité aux systèmes de gestion technique de l'immeuble<sup>28</sup>, les possibilités du maître d'ouvrage sont limitées :

- ♦ Soit le maître d'ouvrage attend la fin des contrats d'exploitation, lesquels sont généralement assez longs, pour lancer son contrats de performance énergétique et se retrouvera probablement en décalage avec le calendrier fixant des objectifs pour 2020 ;
- ♦ Soit le maître d'ouvrage prend le parti de renégocier et modifier son contrat en cours, en impliquant d'avantage son titulaire dans la réalisation d'économies d'énergie, pour tendre vers un contrat de performance énergétique. Cette seconde option trouve comme limite naturelle, de manière générale, le jeu de la négociation, et en particulier dans le domaine public, les contraintes du droit de la commande publique et de la concurrence.

#### b) L'intégration du contrat de performance énergétique dans un projet immobilier d'ensemble ou une stratégie énergétique globale

136. Un contrat de performance énergétique peut intégrer, de surcroît, d'autres dimensions que la seule amélioration de la performance énergétique, sans que cette situation ne soulève de difficultés autres que rédactionnelles et pratiques lorsqu'il faudra distinguer ce qui relève de l'obligation de résultat du contrat de performance énergétique et ce qui relève de l'obligation de moyen des autres volets du contrat.

137. L'intervention sur un bâtiment peut ainsi conduire, pour des raisons opérationnelles évidentes, un maître d'ouvrage à souhaiter une intervention unique pour procéder à la fois aux actions relevant du contrat de performance énergétique et à la rénovation du bâtiment qui en est l'objet.

Les exemples récents des contrats de performance énergétique signés et lancés par les bailleurs sociaux<sup>29</sup> illustrent parfaitement cette logique destinée à minimiser la gêne résultant des chantiers à conduire en site occupé : des travaux de rénovation des immeubles

---

<sup>27</sup> Sur cette garantie, cf. supra § 78 et s.

<sup>28</sup> Cf. supra § 61 et s.

<sup>29</sup> Sur ces projets, cf. annexe 3.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

peuvent ainsi être lancés et conduits concomitamment au contrat de performance énergétique.

138. L'intégration dans un contrat de performance énergétique de la fourniture de l'énergie dite « prestation P1 » répond à une approche comparable : elle correspond à un traitement plus vaste de la question énergétique que celle procédant de la réduction des consommations d'énergie et demeure de la responsabilité du maître d'ouvrage qui doit mesurer les avantages et les inconvénients d'une telle solution.

### c) L'environnement réglementaire des copropriétés

139. **DPE et audits énergétiques.** Tous La loi Grenelle 2, codifiée aux articles L134-1 et L134-4-1 du code de la construction et de l'habitat prévoit que devra être réalisé dans un délai de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, dans les copropriétés dotées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement,

- ♦ un diagnostic de performance énergétique pour les copropriétés de moins de cinquante lots ;
- ♦ un audit énergétique pour les copropriétés de cinquante lots et plus dont le dépôt de permis de construire est antérieur au 1<sup>er</sup> juin 2001.

140. La loi impose également au syndic de soumettre au vote de l'assemblée générale qui suit l'établissement de ces études, la « question »<sup>30</sup>, c'est-à-dire le principe, d'un contrat de performance énergétique ou d'un plan de travaux. Cette obligation suppose toutefois que le syndic s'approprié le dossier énergétique et que la délibération soit présentée aux copropriétaires dans des conditions la rendant à la fois compréhensible et porteuse d'une authentique réflexion.

141. **Gouvernance.** Par ailleurs, la loi rend désormais possible de voter des travaux sur des parties privatives dès lors qu'ils sont d'intérêt collectif – notion qui reste à définir par décret -, à la charge des propriétaires concernés, sauf si des travaux équivalents ont été réalisés dans les dix années précédentes.

142. L'ensemble de ce dispositif se heurte à des difficultés spécifiques à la copropriété.

De manière générale, il est difficile de susciter chez les propriétaires la décision d'entreprendre une rénovation énergétique, notamment lorsqu'il s'agit de travaux lourds qui n'ont pas vocation à s'autofinancer à moyen termes et qui laissent donc une part de financement à la charge des copropriétaires.

Cette difficulté est d'autant plus aigue pour les propriétaires bailleurs, par opposition aux propriétaires occupants, pour lesquels les contrats de performance énergétique et la baisse des charges n'impacte pas directement leur pouvoir d'achat. Elle pose également problème

---

<sup>30</sup> Cf. article 24-4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

pour les propriétaires occupants retraités ou ceux ayant une stratégie de revente rapide qui ne sont pas intéressés par une démarche à long terme.

143. La singularité de l'ensemble de ces situations individuelles rend difficile la prise de décision avec les règles de majorité applicables: le vote des travaux d'économie d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre est décidés à la majorité absolue de l'assemblée générale (majorité de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents) en première lecture.

144. Si la raison d'être de ces règles de majorité n'est pas en question, leurs effets peuvent paralyser un grand nombre de situations. Lorsque certains propriétaires précurseurs veulent se lancer dans des travaux d'efficacité énergétique sur leurs parties privatives, ils ne peuvent profiter de la baisse consécutive de charges, à moins de modifier la grille de répartition des charges, laquelle se heurte aux difficultés de gouvernance précédemment exposées.

145. **Eco-prêt.** On retrouve des difficultés comparables s'agissant de l'utilisation de l'éco-prêt à taux zéro. En effet, dans une copropriété, chaque copropriétaire doit déposer individuellement une demande d'éco-prêt à taux zéro, ce qui peut constituer un obstacle du fait d'une complexité relative du dossier.

146. L'absence d'éco-prêt à taux zéro collectif, qui peut s'expliquer par le respect des choix individuels de chacun des copropriétaires, peut être palliée par la possibilité de rendre le syndic mandataire des copropriétaires.

147. **Copropriétés de moins de cinquante lots.** En deçà de cinquante lots, la loi Grenelle 2 n'impose la réalisation que d'un simple diagnostic de performance énergétique dont la partie préconisations est limitée. Il sera vraisemblablement difficile aux propriétaires de voter, le principe de travaux sur la base de cet outil. La réalisation d'un audit opérationnel aurait un coût supérieur mais fournirait aux copropriétaires des orientations précises et une connaissance leurs permettant de faire jouer pleinement la concurrence.

## **CHAPITRE 2. LES FREINS ECONOMIQUES**

Les contrats de performance énergétique possèdent une finalité environnementale et un intérêt économique : réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. A coûts énergétiques constants, un contrat de performance énergétique permet donc de dépenser moins pour la gestion d'un immeuble.

Les contrats de performance énergétique sont donc très naturellement liés à la conjoncture énergétique (2.1), possèdent des modèles économiques et financiers divers (2.2) ne permettant pas d'assurer de façon généralisée leur financement par les seules économies de charges garanties (2.3). Le recours à la technique du tiers financement et la recherche de financements complémentaires demeure encore balbutiante (2.4). La fiscalité applicable au secteur du logement social soulève, enfin, des questions spécifiques (2.5).

### **2.1. Un contrat lié à la conjoncture énergétique**

La mécanique des contrats de performance énergétique, en ce qu'elle consiste à garantir un engagement de réduction d'une consommation énergétique de référence se traduit par une économie financière dépendant à la fois des quantités d'énergies consommées et des prix des énergies utilisées. Le poids des charges énergétiques est donc un poids relatif dépendant des perspectives d'évolution des coûts énergétiques.

#### **2.1.1. Le poids relatif des charges énergétiques**

148. Dans le secteur du bâtiment, le poids des charges énergétiques varie selon le secteur d'activité (copropriété, tertiaire, logement social, équipements collectifs, ...) et le taux d'occupation de l'immeuble. Ce poids s'établit en moyenne entre 15 et 25% des charges locatives. Dans le tertiaire d'exploitation, le poste « énergies » est estimé à 21 euros par mètre carré de surface brute locative par an.

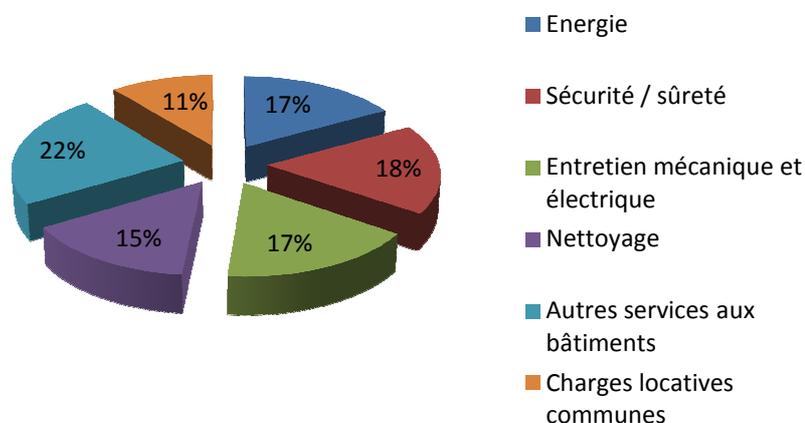


Figure 4 : Répartition des charges dans l'immobilier de bureaux et les locaux d'activité en 2009 (source : IPD France & Southern Europe)

# Mission sur les contrats de performance énergétique

## Etat des lieux

149. Les économies financières réalisées au moyen d'un contrat de performance énergétique sont proportionnelles au poids des charges énergétiques, c'est-à-dire en l'état actuel du coût des énergies en France relativement limitées.

150. Cette situation emporte notamment comme conséquence l'importance que peu de contrats de performance énergétique pourront s'autofinancer par les économies de charges réalisées et que l'enjeu relativement modeste en termes économiques ne doit pas être obéré par un dispositif contractuel, financier et technique disproportionné.

### 2.1.2. Les perspectives d'évolution du coût de l'énergie

151. Si le coût actuel de l'énergie en France n'est pas assez élevé pour permettre des temps de retour toujours intéressants, les perspectives d'évolution du prix de l'énergie sont susceptibles de modifier ce constat.

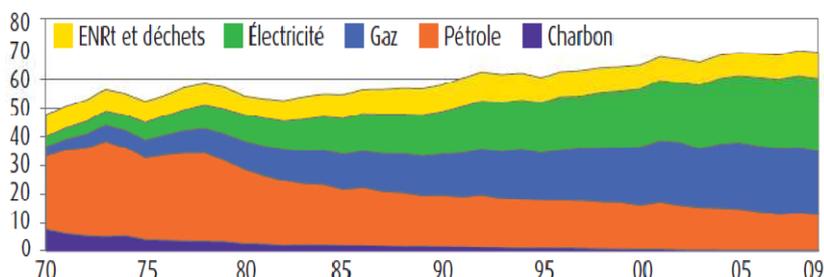


Figure 5 : Consommation d'énergie finale par secteur et par énergie (millions de TEP) – Secteur résidentiel/tertiaire

Source : SOeS, bilan de l'énergie

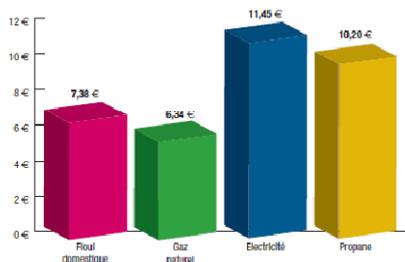


Figure 6 : Prix moyen en euros TTC pour 100 kWh PCI (abonnement inclus)

Source : ATEE (mai 2010)



Figure 7 : Evolution de la facture annuelle de chauffage et d'eau chaude sanitaire e 2000 à 2010 pour une habitation type

Source : ATEE (avril 2010)

152. Selon Eurostat, la comparaison des prix du gaz et de l'électricité pratiqués dans les différents pays de l'Union européenne montre que les Français payent leur gaz comme la moyenne de l'Union. Le prix de l'électricité, en revanche, grâce au recours à l'énergie nucléaire, s'établit en France significativement en dessous de la moyenne européenne.

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

### Etat des lieux

---

Toutefois, avec la libéralisation du marché de l'électricité en France, le prix de cette énergie devrait tendre à s'aligner sur la moyenne européenne.

153. Quant au prix du gaz, s'il bénéficie aujourd'hui d'un prix relativement faible du fait de la bulle gazière, il n'est pas certain qu'il ne retrouve pas à moyen terme une corrélation étroite avec le prix du pétrole.

154. Il est donc certainement réaliste d'anticiper une hausse du prix des énergies qui emporte sur les contrats de performance énergétique deux conséquences principales :

- ♦ Le financement global des contrats de performance énergétique s'améliorera corrélativement à la hausse du coût des énergies même si les engagements garantis portent sur des quantités et non sur le coût des énergies ;
- ♦ Les gisements de réduction de consommation d'énergie, s'ils sont utilisés pour conclure des contrats de performance énergétique à court terme, se reconstitueront progressivement par l'effet mécanique de la hausse des prix de l'énergie.

155. La perspective tendancielle de hausse des coûts de l'énergie constitue donc un facteur objectif d'accélération des contrats de performance énergétique.

### **2.2. Des modèles financiers divers**

156. Le contrat de performance énergétique est un mode contractuel qui vise à diminuer le coût d'exploitation d'un bâtiment ou d'un parc de bâtiments, en réduisant la consommation d'énergie. Le contrat de performance énergétique a également été compris comme un procédé permettant le financement des actions d'économies d'énergie au travers des économies de charges.

157. Ce schéma, idéal et vertueux, ne peut toutefois pas être considéré comme général et indissociable du contrat de performance énergétique : un contrat de performance énergétique qui n'est pas autofinancé par les économies de charges ne doit pas être ignoré dans son principe et doit être considéré car il peut remplir d'autres fonctions que la seule amélioration de la performance énergétique et contribuer ainsi à la durabilité et la valeur du bâtiment.

158. Les contrats de performance énergétique, tels que précédemment identifiés en « familles »<sup>31</sup>, disposent chacun de leur propre modèle économique et financier qui met notamment en jeu un montant d'investissement, une durée et une économie garantie sur cette durée. Il semble que les contrats de performance énergétique « Fournitures et services » puissent plus facilement trouver un équilibre financier que les contrats de performance énergétique incorporant une part de travaux. Pour autant, ces contrats ne parviendront que rarement à l'atteinte des objectifs finaux du Grenelle. Ils doivent donc

---

<sup>31</sup> Cf. supra, 1.2.2.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

être conçus comme une étape dans le processus d'amélioration de la performance énergétique. Tel est au demeurant l'esprit de l'expérimentation des « contrats de performance énergétique services » par la mission Plan Bâtiment depuis le printemps 2010<sup>32</sup>.

159. Constitué à l'automne 2009, le groupe de travail « Valeur verte » du Plan Bâtiment du Grenelle a rassemblé, au cours d'une vingtaine de réunions, près de cinquante intervenants, investisseurs institutionnels nationaux et internationaux et représentants des métiers connexes (avocats, fiscalistes, auditeurs, experts, etc.).

Le groupe s'est structuré en ateliers thématiques, permettant d'organiser la réflexion :

- ♦ « recensement des normes et méthodes en vigueur »,
- ♦ « stratégie patrimoniale au titre des normes environnementales » et
- ♦ « création de valeur verte ».

160. Ce groupe de travail a rendu public son rapport sur l'émergence d'une valeur verte dans le parc tertiaire et plus particulièrement l'immobilier de bureaux, en octobre 2010<sup>33</sup>.

Il dégage les principales conclusions suivantes :

- ♦ *« Les aspects environnementaux représentent indéniablement une nouvelle évolution dans les facteurs clés de succès d'un actif immobilier. »*
- ♦ *S'agissant de leur valorisation financière, il est important de noter que cette question intervient dans un environnement financier particulier : volatilité, crise de confiance, manque de financement... Les faibles volumes de transactions locatives et d'investissement amenuisent la visibilité des acteurs sur un marché où l'hétérogénéité même des produits rend nécessaire la connaissance de nombreux comparables. Il ne faut donc pas perdre de vue que nous sommes pour le moment au cœur d'un cercle vicieux économique, où la crise nourrit la crise. (...)*
- ♦ *La position du groupe est donc de constater un sentiment général d'accroissement de la liquidité, tant locative que transactionnelle, sur les biens présentant les dernières avancées vertes. Aucune prime ne semble néanmoins se dégager, les transactions n'ayant, la plupart du temps, pas de comparable. La reprise de la croissance à terme pourra, selon le groupe, être le cadre de deux scénarii distincts : soit les immeubles verts affichent une prime sur leurs revenus et/ou leur valeur en capital par rapport aux immeubles non-verts, soit ces immeubles deviennent simplement les nouvelles références de valeur haute, rééchelonnant tous les autres actifs sur des niveaux de prix plus bas.*

---

<sup>32</sup> Sur cette expérimentation, cf. § 110 et s.

<sup>33</sup> Cf. Plan Bâtiment Grenelle, *Rapport du groupe de travail Valeur Verte sur le parc tertiaire*, Octobre 2010

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

- ♦ *Il n'en demeure pas moins que les estimations des coûts de rénovation énergétique apparaissent comme colossaux au regard du patrimoine existant et de l'objectif de 2020. Si le mouvement d'amélioration des patrimoines dans le sens du Grenelle est en marche, le regard purement financier demeure sceptique quant au réalisme de ces objectifs sans incitatif de la part de l'État ».*

161. De même que la livraison régulière d'immeubles neufs, répondant désormais à des performances minimales de type « Bâtiments Basse Consommation » (BBC), a pour effet de dévaloriser les immeubles existants et qui ne sont pas performants au plan environnemental, la réalisation de contrats de performance énergétique sur les immeubles existants décôtera encore davantage ceux qui n'en n'auront pas été l'objet et donc le décrochage énergétique deviendra progressivement un handicap commercial.

162. Cette situation sera d'autant plus exacte que le marché immobilier local de l'immeuble concerné sera en situation d'équilibre entre l'offre et de la demande. Elle sera à l'inverse moins vraie sur un marché tendu.

### **2.3. Le financement du contrat de performance énergétique par les économies de charges : mythe ou réalité ?**

163. La maquette économique des contrats de performance énergétique demeure une question sensible et explique, sans doute assez largement, une certaine réticence d'initiatives pourtant frémisantes.

En effet, les premiers travaux d'ordre économique et financier sur les contrats de performance énergétique ont laissé se développer l'idée qu'ils pouvaient – devaient ? - se financer par les économies de charges qu'ils allaient être à même de générer.

164. Cette perspective, alléchante et presque miraculeuse, a conduit un certain nombre de maîtres d'ouvrage, notamment publics, à conduire des études de faisabilité destinées à préparer le lancement de la consultation pertinente. Malheureusement, dans beaucoup de cas, les simulations financières ont fait apparaître que les économies de charges ne pouvaient couvrir, à elles seules, les investissements à réaliser, même sur une durée contractuelle longue.

165. Ces conclusions ont probablement eu un effet déceptif considérable et pourraient avoir entamé durablement la crédibilité du modèle. Sans revenir sur les causes de cette situation, il est possible que l'engouement initial n'ait pas permis de segmenter suffisamment les variétés de contrat de performance énergétique et de faire apparaître qu'il y avait, sur le principe, autant de maquettes économiques et financières que de familles de contrats et qu'à l'intérieur de chaque famille, un projet n'était pas équivalent à un autre.

166. Le schéma d'autofinancement est évidemment séduisant et correspond, parfois, à la réalité : il semble ainsi que ce système « gagnant-gagnant » pourra se rencontrer assez facilement dans les contrats de performance énergétique « Fournitures et services » portant

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

Etat des lieux

---

sur les systèmes techniques dont le niveau d'investissement paraît pouvoir être absorbé, sur une courte période, par les économies de charges.

167. L'autofinancement du contrat de performance énergétique par les économies de charges paraît en revanche structurellement plus difficile, en matière de travaux, compte tenu du niveau élevé d'investissements à mobiliser, en dépit même d'une durée plus longue du contrat.

### **2.4. Le financement du contrat de performance énergétique par la société de services énergétiques ou un tiers**

Un contrat de performance énergétique ne comporte pas, par nature, de volet « financement » dans les prestations attendues du contractant. Les économies de charge ne suffisant pas toujours à couvrir l'investissement, des solutions de financement complémentaires ou alternatives peuvent cependant être parfois utilement envisagées.

#### **2.4.1. Le financement par la société de services énergétiques ou un tiers**

168. Le mécanisme dit de « tiers investissement » consiste à faire assurer le financement d'une rénovation énergétique par un tiers, qui se rembourse en partie sur les économies d'énergie réalisées et garantit contractuellement l'amélioration de performance énergétique du bâtiment.

169. Le tiers investissement permet ainsi au maître d'ouvrage de bénéficier de la capacité du tiers investisseur de mobiliser et sécuriser les économies d'énergie.

170. La Caisse des Dépôts a mené, avec la Ville de Paris, la Région Ile de France et l'ADEME, une étude sur les conditions de mobilisation du mécanisme de tiers investissement<sup>34</sup> pour favoriser des rénovations énergétiques de bâtiments plus ambitieuses que la moyenne grâce à la valorisation des économies de charges réalisées.

Cette étude a porté sur les logements collectifs (logement social et copropriétés privés) et sur plusieurs types de bâtiments publics (bureaux, bâtiments d'enseignement, hôpitaux). Elle cherchait à identifier les conditions de réussites d'opérations de rénovation en ligne avec un objectif « Facteur 4 ».

171. Les principales conclusions de cette étude sont les suivantes :

*« L'objectif emblématique de division par quatre des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments en 2050, comme celle de l'objectif intermédiaire de -38% en 2020 semble, en tendance, difficile à atteindre. Il apparaît donc nécessaire de renforcer l'ampleur ou l'efficacité des outils existants de rénovation énergétique du bâti, et de réfléchir à la mise en place de nouveaux mécanismes permettant de*

---

<sup>34</sup> Cf. le contenu détaillé : [www.caissedesdepots.fr/uploads/media/livrables\\_financiers\\_strategiques.zip](http://www.caissedesdepots.fr/uploads/media/livrables_financiers_strategiques.zip) et [www.caissedesdepots.fr/uploads/media/livrables\\_corporate\\_juridiques.zip](http://www.caissedesdepots.fr/uploads/media/livrables_corporate_juridiques.zip)

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

*réussir des opérations de rénovation lourde « en une seule fois », plus performantes sur le plan énergétique. Ce besoin d'innovation a été clairement affirmé dans le cadre du Grenelle de l'Environnement. (...)*

*Le profil des Sociétés de Tiers Investissement devra nécessairement comprendre une triple compétence (ensemblier immobilier, ingénierie financière, garantie de performance énergétique). Elles peuvent se créer du côté de l'offre de rénovation thermique, ou comme conseils des maîtres d'ouvrages et s'attacher à regrouper plusieurs bâtiments dans chaque opération. Pour surmonter les risques et obtenir des contrats garantissant effectivement les performances énergétiques de haut niveau recherchées, un fonds de garantie serait sans doute à envisager.*

172. Aux termes de l'étude, le besoin de sociétés de tiers investissement à capitaux publics ou mixtes devrait se manifester en raison de l'ampleur de l'ambition énergétique et de la durée longue des contrats.

### 2.4.2. Le financement par les bénéficiaires des économies de charges

Le financement des contrats de performance énergétique peut faire appel à deux dispositifs particuliers que sont l'éco-prêt à taux zéro et la contribution des locataires.

#### a) Le dispositif de l'éco prêt à taux zéro

173. Adopté dans la loi de finances 2009, l'éco-prêt à taux zéro vient compléter la gamme des instruments financiers incitatifs qui existent déjà pour les rénovations thermiques dans le bâtiment, comme le crédit d'impôt « développement durable » ou le Livret de développement durable<sup>35</sup>.

L'éco-prêt permet de financer les travaux d'économie d'énergie et les éventuels frais induits par ces travaux afin de rendre le logement plus économe en énergie, plus confortable et moins émetteur de gaz à effet de serre.

174. Ce prêt est attribué aux propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, sans condition de ressources.

En copropriété, chaque copropriétaire peut faire individuellement une demande d'éco-prêt à taux zéro pour les travaux réalisés par la copropriété.

Un seul éco-prêt à taux zéro peut être accordé par logement.

Le logement doit être une résidence principale construite avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990.

175. Pour bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro, l'emprunteur doit :

---

<sup>35</sup> Cf. [www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/Eco-pret\\_a\\_taux\\_zero\\_cle715961.pdf](http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/Eco-pret_a_taux_zero_cle715961.pdf) et [www.developpement-durable.gouv.fr/12-fiches-pratiques-sur-l-Eco-pret.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/12-fiches-pratiques-sur-l-Eco-pret.html)

## Mission sur les contrats de performance énergétique

### Etat des lieux

---

- ♦ soit mettre en œuvre un « bouquet de travaux »,
- ♦ soit atteindre un niveau de « performance énergétique globale » minimal du logement,
- ♦ soit réhabiliter un système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie.

176. Dans la limite de plafonds, l'éco-prêt à taux zéro permet de financer :

- ♦ la fourniture et la pose des nouveaux ouvrages (sous réserve que l'équipement ou le matériau réponde aux conditions techniques d'éligibilité),
- ♦ les travaux induits indissociablement liés (reprise d'électricité, installation d'un système de ventilation...),
- ♦ les frais de maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'études thermiques...),
- ♦ les frais éventuels d'assurance maître d'ouvrage.

177. Un « bouquet de travaux » est un ensemble de travaux cohérents dont la réalisation simultanée apporte une amélioration sensible de l'efficacité énergétique du logement. Les travaux, réalisés par des professionnels, doivent être choisis dans au moins deux des catégories suivantes :

- ♦ isolation performante de la toiture,
- ♦ isolation performante des murs donnant sur l'extérieur,
- ♦ isolation performante des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur,
- ♦ installation ou remplacement d'un chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire,
- ♦ installation d'un chauffage utilisant les énergies renouvelables,
- ♦ installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant les énergies renouvelables.

178. Les équipements et matériaux mis en œuvre doivent répondre aux caractéristiques techniques minimales prévues par les textes.

#### b) La contribution des locataires

179. La contribution des locataires aux investissements d'économie d'énergie sera dans un certain nombre d'hypothèses une condition essentielle pour que les propriétaires bailleurs, sociaux ou privés, acceptent de réaliser des investissements d'amélioration de la performance énergétique.

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

Etat des lieux

---

En effet, cette contribution participe d'une répartition équitable du financement des investissements, entre le propriétaire qui bénéficie d'une amélioration de la valeur de l'immeuble et le locataire qui bénéficie *in fine* des allègements de charges.

180. Depuis la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi « MOLLE », dans le cadre de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique d'un logement, un bailleur social ou privé peut demander à son locataire de reverser une partie des économies de charges et de l'aider ainsi à réaliser les travaux.

Les textes diffèrent selon que le bailleur est social ou privé et le régime varie selon la date de construction de l'immeuble.

181. A la suite d'une concertation avec son locataire et le mois suivant la fin des travaux, le bailleur peut ajouter une ligne « contribution au partage de l'économie de charges » sur la quittance de loyer.

Cette contribution ne peut pas dépasser la moitié des économies estimées sur les charges.

Sa durée est au plus de quinze années.

La contribution n'est exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux soit réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

182. Cette troisième ligne semble se développer petit à petit et trouvera à terme sa place en appui du contrat de performance énergétique.

183. Il reste que la durée limitée de quinze années risque d'être inférieure au temps d'amortissement des investissements nécessaire pour atteindre les objectifs du Grenelle.

Par ailleurs, la stabilité du montant de la contribution n'est pas à la hauteur financière des évolutions prévisibles du prix de l'énergie.

### **2.5. Les problématiques fiscales du logement social**

184. Le secteur du logement social regroupe près de 800 organismes qui emploient 76.000 salariés ; ces organismes revêtent des formes juridiques diverses (établissements publics, sociétés anonymes ou coopératives).

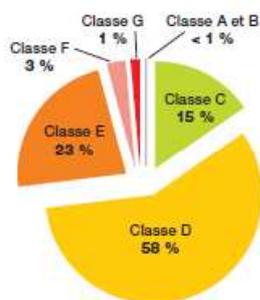
Le parc social héberge 16% de la population et contribue pour 11% aux émissions de CO<sup>2</sup> produites par le secteur résidentiel.

185. La consommation énergétique moyenne du parc (chauffage et eau chaude) en énergie primaire est de 170 kWh/m<sup>2</sup>/an contre 240 pour l'ensemble du parc résidentiel. 65% des logements sociaux sont équipés de chauffage collectif, dont une part substantielle est raccordée à un réseau de chauffage urbain.

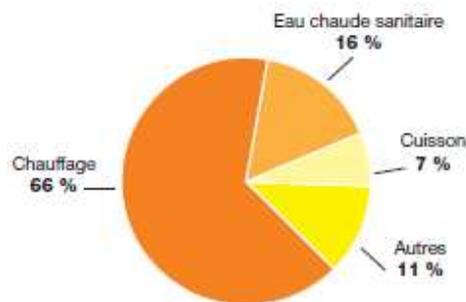
## Mission sur les contrats de performance énergétique

### Etat des lieux

Le parc social, majoritairement constitué d'immeubles de classe D, génère environ 15 milliards d'euros de loyers auxquels s'ajoutent les charges locatives qui portent, notamment, sur les consommations énergétiques :



**Figure 8 : Répartition des logements sociaux par classe énergétique**  
*Source : Rapport COMOP n°2 (mars 2008)*



**Figure 9 : Répartition des consommations moyennes d'énergie d'un logement existant**  
*Source : ADEME (2006)*

186. Afin d'aider les bailleurs sociaux à financer les travaux de rénovation énergétique sur leur patrimoine existant, le code général des impôts a prévu un régime fiscal favorable, au travers de deux outils :

- ♦ Comme tous les autres propriétaires ou locataires de logements, les bailleurs sociaux bénéficient du taux réduit de TVA sur la plupart des travaux portant sur des logements de plus de 2 ans. Toutefois, en tant que bailleur social, ils bénéficient, en outre, du taux réduit sur des travaux qui en sont normalement exclus (comme, par exemple, l'installation d'un système de chauffage collectif) par le biais du système de la livraison à soi-même (dans ce cas, les travaux sont facturés à 19,6%, mais le bailleur social peut ensuite, en interne, récupérer cette TVA à 19,6% et verser à la place une TVA à 5,5%).
- ♦ Ils bénéficient également, en tant que bailleurs sociaux, d'un dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties égal à 25% des dépenses payées au titre des travaux d'économie d'énergie réalisés (article 1391 E du CGI). Seuls les travaux visés par les articles L 111-10 et R 321-25 à R 131-28 du code de la construction et de l'habitation sont éligibles.

187. L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) estime qu'il ressort des différentes études disponibles sur le contrat de performance énergétique dans le secteur du logement que différents types de contrats sont possibles, principalement :

- ♦ des contrats portant sur la conception et réalisation des travaux ainsi que l'exploitation des systèmes énergétiques qui n'incluent pas un financement externalisé par un tiers investisseur.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

### Etat des lieux

---

- ♦ des contrats faisant appel à un tiers investisseur pour le financement des travaux, avec plusieurs formules :
  - dans certains contrats, le tiers investisseur dispose, pendant la durée du contrat, de droits réels sur les travaux / investissements qu'il a réalisés ou qu'il a fait réaliser par des prestataires. C'est le cas notamment de certains contrats de partenariat.
  - dans d'autres contrats, en revanche, le bailleur social est propriétaire des investissements réalisés par le tiers investisseur, le paiement des travaux étant simplement différé dans le temps.

188. Pour l'USH, le bénéfice des avantages fiscaux précités dépend de plusieurs éléments :

- ♦ dans tous les cas, pour bénéficier des avantages en question, il sera nécessaire que le tiers investisseur décompose les sommes facturées au bailleur social afin de distinguer la part se rapportant aux travaux du reste (consommation d'énergie, etc...) ;
- ♦ le fait que les travaux / investissements réalisés ne soient pas la « propriété » du bailleur social pendant la durée du contrat peut conduire à perdre le bénéfice de ces avantages ;
- ♦ quand bien même le bailleur social conserverait la propriété des travaux / investissements réalisés, le fait de prévoir un paiement différé et étalé sur plusieurs années peut également être source de difficultés.

189. La première situation est susceptible d'entraîner des difficultés dans le domaine de la TVA. En effet, dès lors que les sommes facturées par le tiers investisseur au bailleur social ont la nature de « loyer », elles ne pourraient pas d'une part, bénéficier de la TVA à taux réduit pour les travaux portant sur des logements de plus de deux ans, et d'autre part, le bailleur social ne pourrait procéder à une livraison à soi même (LASM) pour les travaux exclus du taux réduit.

190. Cette difficulté peut être résolue si l'on admet que le tiers investisseur puisse avoir accès, pour lui même, à cette TVA à taux réduit ou qu'il puisse lui-même procéder à une livraison à soi même, au motif que les travaux dont il est propriétaire sont attachés à des logements locatifs. En effet, dans ce cas, il répercutera un coût comprenant une TVA à 5,5% au lieu de 19,6%.

191. Cette situation est également susceptible de faire obstacle au bénéfice du dégrèvement de taxe foncière. L'interprétation selon laquelle, au plan juridique, les sommes facturées au bailleur correspondent à une sorte de loyer exclus, en principe, la possibilité pour le bailleur de bénéficier d'un dégrèvement. Le tiers investisseur ne peut demander ce dégrèvement pour lui-même, le texte réservant cette possibilité aux organismes HLM.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

192. Dans la seconde situation, le bailleur social conservant la propriété des travaux/investissements, il n'y a, a priori, pas de difficulté de principe au regard de la possibilité, pour le bailleur social, de bénéficier sur ces travaux du taux de TVA réduit et du dégrèvement de taxe foncière, sous réserve que le tiers investisseur décompose les sommes facturées afin de distinguer la part se rapportant aux travaux et la part se rapportant aux autres éléments (consommations d'énergie, etc...).

193. Toutefois, le fait que le bailleur social paie ces dépenses de manière étalée sur plusieurs années peut générer une difficulté pratique en matière de TVA. Cette difficulté tient au fait que le fait générateur et l'exigibilité de la TVA sur la livraison à soi-même sont constitués, en principe, par l'« achèvement de l'ensemble des travaux » (article 279-0 bis du code général des impôts). Or, à cette date, l'organisme n'aura pas payé la totalité des travaux et ne disposera pas de facture sur le montant total. Il faudrait donc autoriser le bailleur à réaliser sa LASM au fur et à mesure du paiement des factures mensuelles ou annuelles, ce qui ne paraît pas poser de difficultés particulières.

194. Les modalités d'octroi du dégrèvement posent également problème. En effet, l'administration exige que les travaux soient intégralement payés pour accorder le dégrèvement.

195. A cet égard, l'USH a proposé en juillet 2010 à la Direction de la Législation Fiscale d'adopter une solution proche de celle retenue par une instruction du 1er septembre 2005 (n° 5 B-26-05 n° 66) au sujet du crédit d'impôt accordé aux particuliers au titre de certains équipements. Selon celle-ci, « *lorsque des chaudières sont remplacées dans le cadre d'un contrat comportant une clause de garantie totale, le contribuable est tenu, pour bénéficier du crédit d'impôt, de présenter une attestation établie par le prestataire qui a procédé au remplacement de la chaudière. Cette attestation doit mentionner la nature des travaux ; la désignation précise et le prix unitaire des équipements éligibles ; les références précises du contrat de prestation incluant la clause de garantie totale à l'origine du remplacement de l'équipement et précisant le montant de la part des redevances affectées* ».

« *Le fait générateur du crédit d'impôt est constitué par le remplacement de l'équipement en exécution du contrat par l'entreprise prestataire* ».

L'USH est en attente de la réponse de la direction de la législation fiscale sur ce point.

### **CHAPITRE 3. LES FREINS TECHNIQUES**

Aucun des freins techniques identifiés lors des auditions ne paraît pouvoir être levé assez rapidement. Tous tiennent à la mesure de l'effet réel des actions mises en œuvre dans le cadre du contrat de performance énergétique par rapport à un point de départ et des conditions d'utilisation objectivement déterminables.

Ces freins portent ainsi sur les difficultés à définir une situation de référence, de contractualiser un protocole de mesure des performances énergétiques et, enfin, de faire évoluer dans le temps, parfois long, les engagements contractuels en fonction des modifications des conditions d'utilisation du bâtiment.

#### **3.1. La définition d'une situation de référence**

Conclure un contrat de performance énergétique suppose en premier lieu de fixer entre les parties un état des caractéristiques énergétiques de l'immeuble. Cet état servira de base à la société de services énergétiques pour concevoir, proposer, chiffrer et évaluer les engagements qu'elle prendra sur la base des actions d'amélioration de la performance énergétique mises en œuvre.

Une situation de référence doit ainsi être définie puis contractualisée entre les parties. Cette situation implique une connaissance et un niveau d'information suffisant en amont, ce qui peut nécessiter pour le maître d'ouvrage de se doter d'une assistance forte avant la passation, pendant le dialogue et le suivi du contrat

##### **3.1.1. Définition de la « situation contractuelle de référence »**

196. Sur la base des informations remises aux candidats et compte tenu de l'appréciation que les candidats se feront de l'état du bâtiment et des possibilités de réduction des consommations d'énergie, une situation dite de référence est contractualisée entre les parties.

197. Le type de procédure de consultation mise en œuvre pour des bâtiments publics modifie de façon assez sensible les conditions de contractualisation de cette situation de référence. En effet, si la procédure est celle de l'appel d'offres, l'absence de négociation contraint la personne publique à arrêter dans son cahier des clauses techniques particulières les termes de cette situation ; à l'inverse, si la procédure retenue est celle du dialogue compétitif, les termes de la situation de référence pourront être discutés entre les parties.

Cette faculté de discussion apparaît comme un élément significatif d'arbitrage entre les deux procédures envisageables<sup>36</sup>.

---

<sup>36</sup> Sur les procédures applicables aux bâtiments des personnes publiques et aux personnes privées tenues par l'ordonnance de 2005, cf. § 98 et s.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

### Etat des lieux

---

198. La situation de référence vise à permettre de faire apparaître, *ex post*, les résultats obtenus par la société de services énergétiques en exécution du contrat, par différence avec la situation initiale : la situation de référence porte donc sur l'ensemble de éléments caractéristiques du bâtiment concerné ou du parc de bâtiments, tels que :

- ♦ Les surfaces incluses dans le périmètre du contrat,
- ♦ Les conditions d'usage du bâtiment comprenant notamment la température dans les locaux, le taux de renouvellement d'air, l'humidité relative, le type d'utilisation du bâtiment et sa durée d'utilisation normale ;
- ♦ Les prestations de services nécessaires à la maintenance du bâtiment ;
- ♦ La date de début et de fin de la saison de chauffe ;
- ♦ La station météorologique utilisée ;
- ♦ Les degrés jours unifiés de la saison ;
- ♦ Les consommations d'énergie de référence en énergie primaire et en énergie finale (résultant ou non d'une moyenne avec ou sans retraitement d'années atypiques), par type d'énergies consommées et par usage (chauffage ou autres) ainsi qu'un rappel des clés de conversion d'énergies primaires en énergies finales ;
- ♦ Le cas échéant, les émissions de gaz à effet de serre générées par l'exploitation du bâtiment ; ...

199. Cette situation est établie sur la base des informations réunies par le maître d'ouvrage et communiquées à la société de services énergétiques et, le cas échéant, discutées et adaptées entre les parties. Elle suppose donc qu'un dossier de consultation des entreprises soit construit et regroupe les informations pertinentes.

#### **3.1.1. Contenu minimal du dossier d'information sur le bâtiment**

200. Le mécanisme de garantie de performance conduit la société de services énergétiques à prendre un engagement de résultat assez inhabituel. Il induira un niveau d'étude et d'appropriation du projet de la part de la société de services énergétiques proportionné au risque de cette garantie.

201. Un certain nombre de retours de terrain laissent penser que le niveau, voire la qualité des informations demeure insuffisants et génèrent des coûts de reconstitution supportés par les candidats trop élevés. Ces coûts, multipliés par le nombre de candidats, se retrouvant dans les offres commerciales remises, il serait plus normal et plus efficient que le maître d'ouvrage assume pleinement son rôle et fournisse spontanément les informations nécessaires.

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

### Etat des lieux

---

202. En d'autres termes, contrairement à une idée simpliste, la maîtrise d'ouvrage ne peut pas ne pas s'investir elle-même en amont pour fournir aux candidats les informations qui seront nécessaires.

203. Pour le cas où ces informations ne seraient pas disponibles pour le maître d'ouvrage lui-même, il lui appartiendra de les reconstituer avant de lancer sa procédure de consultation, le cas échéant en se faisant assister par un conseil extérieur. Cette étape devra être intégrée dans le phasage des opérations et intervenir avant le lancement de la procédure de passation du contrat de performance énergétique lui-même.

204. En pratique, tout dossier de consultation devrait ainsi, selon les acteurs du contrat de performance énergétique, comporter au minimum l'ensemble des données actuelles à une bonne compréhension de la problématique énergétique du site, à savoir :

#### a) Données relatives aux ouvrages

- ♦ Localisation géographique et environnement proche (mitoyenneté, masques solaires) ;
- ♦ Surfaces utiles et SHON ;
- ♦ Plans notamment plan de masse, plans d'exécutions des sous sols, étages, façades et toitures.
- ♦ Caractéristiques des derniers travaux effectués, si possible les Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE) ;
- ♦ Niveau d'isolation thermique de l'enveloppe ;
- ♦ Informations sur le cadre réglementaire : ICPE, dossiers techniques amiante et plomb, étude de sol et de sous sol, contraintes architecturales (classement au patrimoine), sécurité incendie, etc.

#### b) Données relatives aux installations et équipements en place

- ♦ Positionnement des réseaux d'électricité, de chaleur, de froid et de communication ;
- ♦ Caractéristiques des équipements de production de chauffage, ventilation et climatisation notamment les données « constructeurs » (notices techniques, dimensionnement et performance), l'état de maintenance et les dates de mise en service ;
- ♦ Caractéristiques des équipements d'eau chaude sanitaire ;
- ♦ Caractéristiques des équipements de distribution ;
- ♦ Caractéristiques des équipements d'éclairage ;
- ♦ Caractéristiques des autres équipements consommateurs d'énergie tels que les équipements de bureautique, les ascenseurs, etc.

#### c) Données relatives à l'exploitation

- ♦ Etat des outils de régulation, de pilotage et de suivi ;
- ♦ Prestations de services nécessaires à la maintenance du bâtiment ;

## Mission sur les contrats de performance énergétique

### Etat des lieux

---

- ♦ Contrats de maintenance et d'exploitation en vigueur ;
- ♦ Cahiers de maintenance.

#### d) Données relatives à l'usage

- ♦ Activités du ou des bâtiments ;
- ♦ Conditions d'usage notamment la température dans les locaux en été et en hiver, le niveau d'éclairage, le taux de renouvellement d'air, l'humidité relative, les horaires et périodes d'occupation normales, le taux d'occupation ;
- ♦ Date de début et de fin de la saison de chauffe.

#### e) Données relatives au climat

- ♦ Relevés météorologiques sur la période de référence (température, ensoleillement, pluviométrie, vent) au lieu d'implantation du ou des bâtiments ;
- ♦ Degrés jours unifiés de la saison ;
- ♦ Station météorologique utilisée.

#### f) Données relative à l'énergie

- ♦ Consommations d'énergie de référence en énergie primaire et en énergie finale (résultant ou non d'une moyenne avec ou sans retraitement d'années atypiques), par type d'énergies consommées et par usage (chauffage ou autres), sur une période minimale de 3 ans, ainsi qu'un rappel des clés de conversion d'énergies primaires en énergies finales ;
- ♦ Caractéristiques des contrats de fourniture ;
- ♦ Le cas échéant, les émissions de gaz à effet de serre générées par l'exploitation du bâtiment ;
- ♦ Les études réalisées notamment l'existence d'un audit énergétique ou d'un diagnostic de performance énergétique.

205. Sur la base de ces informations, le maître d'ouvrage pourra faire connaître aux candidats au contrat de performance énergétique ses objectifs et, en particulier :

- ♦ L'objectif minimum de réduction de la consommation énergétique ;
- ♦ La durée envisagée du contrat ;
- ♦ Le périmètre du contrat ;
- ♦ L'étendue des prestations prises en charge (conception, réalisation, exploitation, maintenance, financement) ;
- ♦ L'éventail des actions possibles, éventuellement les actions exclues et les actions exigées ;

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

- ♦ Les exigences particulières d'usage dues à l'activité et au confort des l'occupant notamment la température dans les locaux en été et en hiver, le niveau d'éclairage, le taux de renouvellement d'air, l'humidité relative, les horaires et période d'occupation normales, le taux d'occupation ;
- ♦ Le cas échéant, le montant maximum d'investissement acceptable ; ...

206. Un certain nombre de ces informations appelleront la formalisation d'un protocole contractuel de mesure qui servira, par la suite, de protocole de suivi des performances énergétiques du bâtiment.

### **3.2. Les protocoles de mesure**

Mesurer les résultats du contrat de performance énergétique est fondamental compte tenu de l'obligation de résultat exprimée au travers de la garantie de performance énergétique. La définition de normes de référence pouvant servir de cadre est actuellement en cours. Le protocole IPMVP élaboré par des ingénieurs américains sert, en l'état, de protocole méthodologique de mesures pour la plupart des acteurs rencontrés.

#### a) Une normalisation en cours d'élaboration

207. Au niveau mondial, les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique ont été placées en 2008 au cœur des intérêts stratégiques de l'International Standardisation Organisation (« ISO ») et du Comité International de l'Electricité. Deux groupes stratégiques sont créés à cet effet à l'ISO au CIE. Ces deux groupes ont un rôle consultatif et ont pour objectif d'animer et de coordonner les efforts normatifs de ces deux organisations dans le domaine, à la demande des comités centraux de normalisation.

208. Au niveau européen, le forum Energy Management recouvre les activités du CEN et du CENELEC. Ce forum a été créé à la suite d'un rapport de synthèse émis en 2005. Il est animé par la France. Son auditoire dépasse le périmètre habituel des organismes de normalisation en raison de la forte implication des différentes directions générales de la Commission Européenne. Ce forum a initié en 2007-2008 des travaux complémentaires aux travaux de la directive sur la performance énergétique des bâtiments et portant sur les services énergétiques (TF189), la quantification des mesures d'économies d'énergie (TF190) et les audits énergétiques (Joint Working Group 1 CEN/CENELEC).

#### b) Le protocole dominant : IPMVP

209. Ce protocole a été mis au point par une association américaine d'ingénieurs, l'Efficiency Valuation Organization (« EVO »)<sup>37</sup>. Ce protocole qui n'est en rien obligatoire est utilisé ou recommandé par la plupart des acteurs rencontrés.

210. Ce protocole repose sur les principes structurants suivants :

---

<sup>37</sup> Cf. [www.evo-world.org](http://www.evo-world.org)

## Mission sur les contrats de performance énergétique

### Etat des lieux

- ♦ Exhaustivité : le protocole cherche à considérer tous les effets d'un projet ;
- ♦ Prudence : les hypothèses d'estimation sont choisies de manière à minorer les gains ;
- ♦ Cohérence : par rapport aux différents types de projets, aux différents périodes sur le même projet, aux autres projets du même type et aux autres professionnels d'efficacité énergétique sur le même projet ;
- ♦ Précision : les rapports de suivi des mesures et vérifications doivent être aussi précis que le permet le budget alloué ;
- ♦ Transparence : toute opération de mesure et vérification doit être clairement explicitée.

211. La méthode du protocole consiste à établir une consommation annuelle d'énergie de référence à partir des paramètres clefs, comparer les résultats avant et après l'intervention de la société de services énergétiques, documenter la démarche (feuille de route, mesures d'améliorations de l'efficacité, etc.) et éditer des critères de performance qui pourront être diffusés aux acteurs du projet.

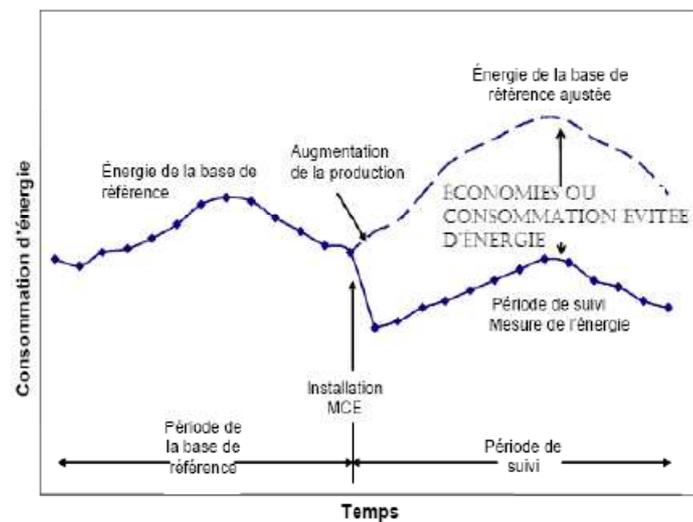


Figure 10 : Mesures et vérifications IPMVP

Source : PIMVR – Volume 1, EVO

212. Le protocole propose quatre options de mise en œuvre, permettant une gradation du niveau de finesse de l'approche et de la complexité attachée aux mesures :

- ♦ Option A : isolation de la modernisation et mesures des paramètres clés ;
- ♦ Option B : isolation des modifications et mesures de tous les paramètres ;
- ♦ Option C : site entier ;

- ♦ Option D : simulation calibrée du site.

Des exemples d'application des différentes options en fonction du projet de contrat de performance énergétique figurent en Deuxième partie du rapport.

### **3.3. Le suivi des modifications de l'usage ou de l'utilisation du bâtiment**

Conclure un contrat de performance énergétique ne peut signifier rendre rigide pour le maître d'ouvrage l'évolutivité de son bâtiment : l'immeuble doit pouvoir être adapté aux besoins et contraintes des utilisateurs en place, à celles de nouveaux utilisateurs ou aux nouveaux besoins du maître d'ouvrage lui même.

#### **3.3.1. Ajustement aux conditions d'utilisation**

Deux types d'ajustement doivent être envisagés dans le contrat : les ajustements récurrents et les ajustements exceptionnels.

##### a) Les ajustements récurrents

213. Des ajustements annuels doivent être prévus dans des cas limitativement énumérés par le contrat, tels que par exemple :

- ♦ Les conditions climatiques ;
- ♦ Les variations du volume de l'activité sise dans le bâtiment (ex. : nombre d'utilisateurs, nombre de repas, nombre d'ordinateurs, nombre de serveurs informatiques, ...)

214. Ces ajustements s'appuient sur la batterie de facteurs techniques ayant servi à construire la situation de référence<sup>38</sup>.

215. Ils donnent lieu à application de formules mathématique d'ajustement et n'appellent pas, par principe, de renégociation entre les parties.

##### b) Les ajustements exceptionnels

216. La vie du bâtiment peut conduire à des modifications des conditions d'utilisation. Certaines peuvent avoir pour effet de modifier les performances énergétiques garanties par la société de services énergétiques. Un ajustement des objectifs contractuels doit alors être envisagé. Cet ajustement peut utiliser deux voies complémentaires.

217. En premier lieu, les parties peuvent convenir qu'en deçà d'un certain seuil caractérisant contractuellement un impact significatif des modifications des conditions d'utilisation sur les performances énergétiques, un ajustement automatique intervient, par le jeu des formules contractuellement définies à la signature. Ces ajustements s'opèrent

---

<sup>38</sup> Cf. infra § 198 et s.

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

Etat des lieux

---

dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que les ajustements récurrents susvisés.

218. En second lieu, au-delà du seuil contractuel de modification significative des conditions d'utilisation, dans une approche pragmatique et en l'état de la pratique des contrats de performance énergétique, les parties auront intérêt à prévoir une rencontre destinée à permettre un avenant.

219. De tels mécanismes d'ajustement doivent être négociés et rédigés avec soin car ils doivent trouver un équilibre délicat entre d'une part une fermeté excessive des objectifs contractuels qui ne protégeraient en réalité que facilement le maître d'ouvrage dès lors qu'une modification significative des conditions d'utilisation ne pourra que les suspendre et, d'autre part, une souplesse également excessive qui viderait de contenu la notion même de garantie des performances énergétiques.

### **3.3.2. Conséquences du changement d'usage du bâtiment**

220. Le maître d'ouvrage peut être conduit à modifier l'usage, c'est-à-dire la destination et les fonctionnalités de son bâtiment. Cette évolution peut être de nature à altérer ou à améliorer les performances énergétiques du bâtiment.

221. Le contrat peut prévoir dans ce cas soit de recourir à des techniques comparables à celles utilisées en cas de simple modification des conditions d'utilisation en matière d'ajustements exceptionnels ; soit prévoir par principe une clause de rencontre entre les parties.

### **CONCLUSIONS PRELIMINAIRES**

222. Cet état des lieux doit servir de socle à l'élaboration de « mesures », entendues comme toute initiative permettant de fluidifier la passation des contrat de performance énergétique sur les bâtiments publics comme privés.

223. Ces mesures feront l'objet d'un second document de travail, soumis à concertation en fin 2010.

224. Trois axes principaux émergent d'ores et déjà :

- ♦ Un besoin de pédagogie et de vulgarisation des techniques des contrat de performance énergétique ;
- ♦ Un regroupement et un partage des informations techniques, juridiques et financières sur les contrats de performance énergétique ainsi qu'une diffusion des bonnes pratiques de marché ;
- ♦ Des ajustements législatifs et réglementaires ponctuels.

## **TABLE DES ILLUSTRATIONS**

<i>Figure 1 : Evolutions des consommations énergétiques finales par secteur d'activité Source : CGDD - SOeS...</i>	9
<i>Figure 2 : Répartition des consommations 2009 en France par secteur d'activité (énergie finale) Source : CGDD - SOeS .....</i>	9
<i>Figure 3 : Répartition de la commande publique Source : Observatoire économique de l'achat public .....</i>	27
<i>Figure 4 : Répartition des charges dans l'immobilier de bureaux et les locaux d'activité en 2009 (source : IPD France &amp; Southern Europe).....</i>	35
<i>Figure 5 : Consommation d'énergie finale par secteur et par énergie (millions de TEP) – Secteur résidentiel/tertiaire Source : SOeS, bilan de l'énergie .....</i>	36
<i>Figure 6 : Prix moyen en euros TTC pour 100 kWh PCI (abonnement inclus) Source : ATEE (mai 2010) .....</i>	36
<i>Figure 7 : Evolution de la facture annuelle de chauffage et d'eau chaude sanitaire e 2000 à 2010 pour une habitation type Source : ATEE (avril 2010) .....</i>	36
<i>Figure 8 : Répartition des logements sociaux par classe énergétique Source : Rapport COMOP n°2 (mars 2008).....</i>	44
<i>Figure 9 : Répartition des consommations moyennes d'énergie d'un logement existant Source : ADEME (2006) .....</i>	44
<i>Figure 10 : Mesures et vérifications IPMVP Source : PIMVR – Volume 1, EVO .....</i>	52

## **ANNEXES**

- ♦ **Annexe 1 : Lettre de mission**
- ♦ **Annexe 2 : Liste des institutions, entreprises, fédérations, unions, syndicats et personnalités auditionnées**
- ♦ **Annexe 3 : Exemples de contrat de performance énergétique signés ou lancés au 30 novembre 2010**
- ♦ **Annexe 4 : Glossaire**

# Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

## Annexe 1 : Lettre de mission



MINISTÈRE DE L'ÉCARTOLOGIE, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER  
LE DÉPARTEMENT DE L'ÉCARTOLOGIE, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER  
PARLEMENTAIRE, DES COLLECTIVITÉS LOCALES, DES TRANSPORTS, DE LA MER, DE LA PÊCHE ET DE LA FAUNE

*Le ministre d'État*

Paris, le 23 JUIN 2010

Monsieur,

La loi n°2109-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (« Grenelle 1 ») a posé le principe de la prise en compte par le droit de la commande publique du nécessaire élargissement du recours au contrat de performance énergétique par les personnes publiques. Cette prise en compte peut à ce jour s'opérer au travers de contrats prenant la forme de marchés publics régis par le code des marchés publics, ou de contrats de partenariat prévus par l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004.

La loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 » modifie la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis en vue de conduire les copropriétaires à se prononcer, pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, à la suite de l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique, sur la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Le Gouvernement compte sur une mise en œuvre concrète, opérationnelle et rapide de ces deux mécanismes.

Je vous demande de bien vouloir recenser les freins juridiques, économiques et techniques qui ralentissent voire empêchent la passation de contrats de performance énergétique, dans le secteur public et privé, sur la base d'exemples réels. Vous voudrez bien formuler toute proposition utile à la levée de ces freins.

Le commissariat général au développement durable (CGDD), le conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) et la direction générale de l'énergie et du climat (DGEC) se tiendront à votre disposition pour vous apporter tout concours utile et notamment pour recenser les principaux projets en attente.

Je souhaite pouvoir disposer de votre rapport sous 6 mois.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Louis BURTUU

Monsieur Olivier ORTEGA  
Cabinet LEFEVRE, PELLETIER et Associés  
136, avenue des Champs Elysées  
75008 PARIS

Hôtel de Roquette - 246, boulevard Saint-Germain - 75007 Paris - Tél : 33 (0)1 40 81 21 22  
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

Etat des lieux

---

### **Annexe 2 : Liste des institutions, entreprises, fédérations, unions, syndicats et personnalités auditionnées** (par ordre alphabétique)

- ♦ AGENCE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA MAITRISE DE L'ENERGIE (ADEME)
- ♦ AGENCE PUBLIQUE DE L'IMMOBILIER ET DE LA JUSTICE (APIJ)
- ♦ ALTER ALSACE ENERGIE
- ♦ APOGEE
- ♦ ARTELIA
- ♦ ASSOCIATION DES DIRECTEURS IMMOBILIERS (ADI)
- ♦ ASSOCIATION DES MAIRES DE FRANCE (AMF)
- ♦ ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIETE (ARC)
- ♦ ASSOCIATION TECHNIQUE DU COMMERCE ET DE LA DISTRIBUTION (PERIFEM)
- ♦ ASSOCIATION TECHNIQUE ENERGIE ENVIRONNEMENT (ATEE)
- ♦ BANQUE POPULAIRE CAISSE D'EPARGNE (BPCE)
- ♦ BOUYGUES BATIMENT ILE DE FRANCE (BOUYGUES BATIMENT IDF)
- ♦ BOUYGUES CONSTRUCTION
- ♦ BOUYGUES IMMOBILIER
- ♦ BUREAU VERITAS
- ♦ CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)
- ♦ CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DU BATIMENT (CSTB)
- ♦ CHAMBRE DE L'INGENIERIE ET DU CONSEIL DE FRANCE (CICF)
- ♦ CHAMBRE SYNDICALE DES SOCIETES D'ETUDES TECHNIQUES ET D'INGENIERIE (SYNTEC INGENIERIE)
- ♦ COFELY
- ♦ COMMISSION NATIONALE DE CONCERTATION (CNC)
- ♦ CONSEIL NATIONAL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES
- ♦ DALKIA

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

Etat des lieux

---

- ♦ DEXIA
- ♦ DYNACITE
- ♦ EIFFAGE CONCESSIONS
- ♦ ELECTRICITE DE FRANCE (EDF)
- ♦ ELECTRICITE DE FRANCE OPTIMAL SOLUTIONS
- ♦ ENEOS
- ♦ ENERGIE LOCALE
- ♦ ENTREPRISES GENERALES DE FRANCE BATIMENT ET TRAVAUX PUBLICS (EGF - BTP)
- ♦ EUROGROUP
- ♦ FEDERATION FRANÇAISE DU BATIMENT (FFB)
- ♦ FEDERATION DES SERVICES ENERGIE ENVIRONNEMENT (FEDENE)
- ♦ FEDERATION DES SOCIETES IMMOBILIERES ET FONCIERES (FSIF)
- ♦ FEDERATION INTERNATIONALE DE LA CONSTRUCTION, DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (COBATY)
- ♦ FEDERATION NATIONALE DES TRAVAUX PUBLICS (FNTP)
- ♦ FEDERAL ENERGY SERVICES COMPANY (FEDESCO)
- ♦ FIP UNIFERGIE
- ♦ FORCLUM
- ♦ FRANCE DOMAINE
- ♦ GDF SUEZ
- ♦ GENERALI IMMOBILIER
- ♦ GAZ RESEAU DISTRIBUTION FRANCE (GRDF)
- ♦ GROUPEMENT DES INDUSTRIES DE L'EQUIPEMENT ELECTRIQUE, DU CONTROLE-COMMANDE ET DES SERVICES ASSOCIES (GIMELEC)
- ♦ GROUPEMENT ECONOMIQUE SANITAIRE ELECTRICITE CHAUFFAGE (GESEC)
- ♦ H3C ENERGIES
- ♦ HSBC
- ♦ ICADE

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

Etat des lieux

---

- ♦ IMMOBILIERE DES CHEMINS DE FER (ICF)
- ♦ IMMOBILIERE 3F (I3F)
- ♦ INEUM CONSULTING
- ♦ INSTITUT FRANÇAIS POUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT (IFPEB).
- ♦ INSTITUT FRANÇAIS DU MANAGEMENT IMMOBILIER (APOGEE)
- ♦ INSTITUT DE GESTION DELEGUEE (IGD)
- ♦ IOSIS
- ♦ IPD FRANCE & SOUTHERN EUROPE
- ♦ MANASLU INGENIERIE
- ♦ MOUVEMENT DES ENTREPRISES DE FRANCE (MEDEF)
- ♦ MENSOR
- ♦ MINISTERE DE LA DEFENSE
- ♦ MINISTERE DE LA JUSTICE ET DES LIBERTES
- ♦ MINISTERE DE L'ECONOMIE, DE L'INDUSTRIE ET DE L'EMPLOI
- ♦ MISSION D'APPUI AUX PARTENARIATS PUBLICS-PRIVES (MAPPP)
- ♦ MISSION INTERMINISTERIELLE POUR LA QUALITE DES CONSTRUCTIONS PUBLIQUES (MIQCP)
- ♦ NATIXIS
- ♦ POSTE IMMO
- ♦ REGION ALSACE
- ♦ REGION RHONE ALPES
- ♦ RHONE ALPES ENERGIE ENVIRONNEMENT (RAEE)
- ♦ SCHNEIDER ELECTRIC
- ♦ SIEMENS
- ♦ SINTEO
- ♦ SOCIETE GENERALE
- ♦ SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS (SMABTP)
- ♦ SOCIETE NATIONALE IMMOBILIERE (SNI)

## **Mission sur les contrats de performance énergétique**

Etat des lieux

---

- ♦ SOCOTEC
- ♦ SPIE
- ♦ SYNDICAT DES ENTREPRISES DE GENIE ELECTRIQUE ET CLIMATIQUE (SERCE)
- ♦ SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE PARLY 2
- ♦ UNIBAIL RODAMCO
- ♦ UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE (UNPI)
- ♦ UNION NATIONALE DES SYNDICATS FRANÇAIS D'ARCHITECTES (UNSA)
- ♦ UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH)
- ♦ VERSPIEREN
- ♦ VILLE DE NIMES
- ♦ VILLE DE PARIS



## Annexe 4 : Glossaire

<b>Termes</b>	<b>Définitions</b>
Ajustement de la situation de référence	Cf. « Situation de référence ajustée »
Contrat de performance énergétique	Un contrat conclu entre un maître d'ouvrage et une société de services énergétiques visant à garantir au maître d'ouvrage une diminution des consommations énergétiques d'un bâtiment ou d'un parc de bâtiments, par un investissement dans des travaux, fournitures ou services.
Contrat de partenariat de performance énergétique (CPPE)	Un contrat de performance énergétique conclu sur un (des) bâtiment(s) public(s), sur la base de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat.
Energie primaire	<i>« L'énergie primaire est l'ensemble des produits énergétiques non transformés, exploités directement ou importés. Ce sont principalement le pétrole brut, les schistes bitumineux, le gaz naturel, les combustibles minéraux solides, la biomasse, le rayonnement solaire, l'énergie hydraulique, l'énergie du vent, la géothermie et l'énergie tirée de la fission de l'uranium »</i> (Définition de l'INSEE).
Energie finale	<i>« L'énergie finale ou disponible est l'énergie livrée au consommateur pour sa consommation finale (essence à la pompe, électricité au foyer,...) »</i> (Définition de l'INSEE).  La conversion d'énergie finale en énergie primaire s'opère au moyen de coefficients de conversion fixés, par type d'énergie, par l'article 35 de la RT 2005, arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments
ESCO	Cf. « Société de Services Energétiques »

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

Termes	Définitions
Garantie décennale	Garantie de plein droit que doit, sauf cause étrangère, tout constructeur d'un ouvrage doit au maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, « <i>des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination</i> », en application des articles 1792 et suivants du code civil.
Garantie de performance énergétique	Mécanisme qui consiste à indemniser la totalité du préjudice subi par le maître d'ouvrage, résultant de la non d'atteinte du niveau de performance énergétique contractuellement fixé. Il s'agit de l'intégralité de l'écart entre la performance contractuellement fixée et la performance effectivement constatée, toute chose égale par ailleurs.
IPMVP	Cf. « Protocole IPMVP »
Partenariat public privé énergétique (PPP)	Cf. « Contrat de partenariat de performance énergétique (CPPE) »
Protocole IMPVP	Protocole international de Mesure et Vérification de la Performance énergétique, élaboré par « l'Efficiency Valuation Organization » (EVO)
Société de services énergétiques (société de services énergétiques) (ou encore « Energy Service Company » (ESCO)	« <i>Une personne physique ou morale qui fournit des services énergétiques et/ou d'autres mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique dans des installations ou locaux d'utilisateurs, et qui accepte un certain degré de risque financier en jouant ce rôle</i> » (Directive 2006/32/CE du Parlement européen et du Conseil du 5 avril 2006, précitée, art.3 i).
Situation de référence	La situation initiale du (des) bâtiment(s) objet du contrat de performance énergétique faisant apparaître l'ensemble de éléments caractéristiques du (des) bâtiment(s) concerné(s), tels que les surfaces, consommations énergétiques et conditions d'usage.

## Mission sur les contrats de performance énergétique

Etat des lieux

---

<b>Termes</b>	<b>Définitions</b>
Situation de référence ajustée	La Situation de référence recalée après ajustement(s) des conditions effectives d'utilisation ou de l'usage du bâtiment.  Cette situation peut résulter d'ajustements récurrents ou exceptionnels.