

# Contrats de performance énergétique

Outils juridiques et solutions de financement

Cabinet GB2A

Objectifs de performance  
Financement  
Partenariat public  
privé économie  
CREM SPL REM  
Energie Marché public  
Entretien  
SEML Grenelle  
de l'environnement  
maintenance

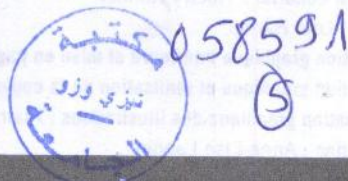
EDITIONS

**LE MONITEUR**

[editionsdumoniteur.com](http://editionsdumoniteur.com)

DR 878

# Contrats de performance énergétique



Outils juridiques et solutions de financement

Cabinet GB2A

EDITIONS

**LE MONITEUR**

[editionsdumoniteur.com](http://editionsdumoniteur.com)

# Table des matières

Remerciements .....	5
Sommaire .....	7
Préface.....	9
Introduction .....	11

## **PARTIE 1** Modéliser et financer son projet d'efficacité énergétique .. 27

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>Fixation des objectifs d'amélioration de la performance énergétique .....</b>	<b>29</b>
1.1	État des lieux du patrimoine et bilan énergétique.....	29
1.1.1	Données administratives.....	30
1.1.2	Fourniture énergétique (en €, en kWh, kWh/m <sup>2</sup> ) :.....	30
1.1.3	Recensement des données architecturales et techniques :.....	30
1.1.4	Les installations techniques du bâtiment .....	30
1.1.5	Contrats et organisation de la fonction énergétique : .....	30
1.2	Identification des sites potentiels.....	31
1.2.1	Privilégier les bâtiments énergivores.....	31
1.2.2	Constituer des regroupements de bâtiments .....	31
1.2.3	Intégrer les programmes de réhabilitation dans le CPE.....	31
1.3	Audit énergétique ou diagnostic détaillé.....	32
1.4	Actions d'amélioration de la performance énergétique .....	34
1.4.1	Le bâti .....	34
1.4.1.1	Isolation.....	34
1.4.1.2	Menuiseries extérieures.....	34
1.4.1.3	Étanchéité du bâtiment.....	34
1.4.2	Les équipements de production et de distribution ou consommateurs d'énergie.....	34
1.4.3	Le réglage, la régulation et les systèmes de gestion énergétique.....	35
1.4.3.4	Sources d'énergies renouvelables.....	35
1.4.3.5	Comportement des usagers.....	36
1.4.3.6	Développement durable et performance sociétale .....	36

1.5	Niveau d'économies d'énergie attendues.....	36
1.5.1	Économie de 10 % à 20 % .....	37
1.5.2	Économie de 20 % à 40 % .....	37
1.5.2	Économie de 40 % à 75 % .....	37

## CHAPITRE 2 Évaluer les conditions économiques de réalisation ..... 39

2.1	Taux de rentabilité des actions engagées .....	39
2.1.1	Les niveaux d'économie d'énergie susceptibles d'être atteints .....	39
2.1.2	Le coût d'entretien et de maintenance du bâtiment et des installations .....	41
2.1.3	Accès aux PME .....	42
2.1.3.1	Le partenariat public privé (PPP) .....	42
2.1.3.2	Le marché public de performance énergétique (MPPE) .....	43
2.1.4	Accessibilité aux personnes à mobilité réduite.....	43
2.2	Variables impactant la rentabilité des investissements .....	43
2.2.1	L'inflation des coûts de l'énergie.....	43
2.2.2	Le taux d'actualisation du capital .....	47
2.3	Capacité d'investissement de la collectivité .....	49
2.3.1	Optimiser le financement du projet d'efficacité énergétique.....	49
2.3.1.1	Les besoins de financement et les ressources .....	49
2.3.1.2	Les dispositifs publics pour le financement.....	51
2.3.1.3	Les solutions de financement.....	57
2.3.2	Définir ses besoins .....	64
2.3.2.1	Transfert des risques.....	64
2.3.2.2	Durée du contrat .....	69
2.3.2.3	Efficacité des procédures de passation.....	69
2.3.3	Définir le montage contractuel approprié.....	71
2.3.3.1	La théorie des « familles » de contrats de performance énergétique .....	71
2.3.3.2	L'analyse empirique : le choix des critères du montage.....	72

## PARTIE 2 Sécuriser et définir son montage juridique ..... 83

### CHAPITRE 3 Les montages juridiques avec maîtrise d'ouvrage privée..... 85

3.1	Le Bail emphytéotique administratif (BEA) dit « de valorisation » .....	85
-----	---	----

3.1.1	Régime juridique.....	85
3.1.1.1	Loi du 23 juillet 2010 et loi « LOPPSI II » du 14 mars 2011 .....	86
3.1.1.2	Insécurité juridique .....	87
3.1.1.3	Dispositions particulières.....	87
3.1.2	Montage contractuel.....	88
3.1.2.1	Transfert de droits à l'emphytéote.....	89
3.1.2.1	Mission globale et transfert de risques .....	89
3.1.2.1	Financement .....	90
3.1.3	Mise en œuvre .....	91
3.1.3.1	Procédure de publicité et de mise en concurrence.....	91
3.1.3.2	Méthodologie.....	94
3.1.4	Les projets éligibles .....	94
3.2	Le contrat de partenariat de performance énergétique (CPPE).....	95
3.2.1	Régime juridique.....	95
3.2.1.1	Définition du CPPE.....	96
3.2.1.2	Objet de la mission globale .....	96
3.2.1.3	Conditions de recours au CPPE .....	96
3.2.2	Financement et répartition des risques .....	98
3.2.2.1	Financement du CPPE.....	98
3.2.2.2	Répartition des risques .....	99
3.2.2.3	Avantages attendus du recours à un CPPE .....	100
3.2.2.4	Composantes de la rémunération d'un CPPE .....	101
3.2.2.5	Caractéristiques de la rémunération d'un CPPE .....	101
3.2.3	Mise en œuvre .....	103
3.2.3.1	Quelles sont les procédures de passation d'un CPPE ?.....	103
3.2.3.2	Quels sont les critères d'attribution obligatoires dans un CPPE ?.....	105
3.2.4	Les projets éligibles .....	105

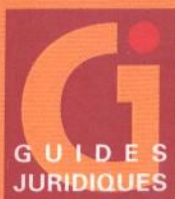
### CHAPITRE 4 Les montages juridiques avec maîtrise d'ouvrage publique.. 107

4.1	Cartographie générale.....	107
4.2	Les montages insécurisés.....	109
4.2.1	Les marchés publics « travaux et services » séparés.....	109
4.2.2	Le marché global par dérogation au principe de l'allotissement (article 10 alinéa 2 du Code des marchés publics) .....	109
4.3	Les montages sécurisés .....	110
4.3.1	Marché public de fournitures ou de services .....	110

4.3.2	Marché public de conception réalisation + régie de maintenance ou marché public de services.....	113
4.3.3	Marché public global.....	114
4.3.3.1	Le REM : marché type « travaux et services ».....	114
4.3.3.2	Le CREM : dérogation à la loi MOP.....	114
4.3.3.3	Les clauses fondamentales du marché.....	115
4.3.3.4	L'interdiction du paiement différé.....	116
4.3.3.5	La durée des marchés globaux.....	117
4.3.3.6	Les procédures de passation.....	118
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>Les montages juridiques avec maîtrise d'ouvrage déléguée et création d'une société de tiers investissement.....</b>	<b>121</b>
5.1	Présentation d'un projet de tiers-investissement.....	121
5.2	Montages en société : le partenariat public-privé institutionnalisé.....	122
5.2.1	La société d'économie mixte locale (SEML).....	122
5.2.1.1	La gouvernance.....	122
5.1.1.2	Le financement.....	123
5.1.1.3	Les procédures de publicité et de mise en concurrence applicables.....	123
5.2.2	La société publique locale (SPL).....	125
5.2.2.1	La théorie des prestations intégrées.....	125
5.2.2.2	Les activités d'une SPL « in house ».....	126
5.2.2.3	La gouvernance d'une SPL « in house ».....	126
5.3	Montages contractuels.....	128
5.3.1	Les relations contractuelles entre les collectivités et la société.....	129
5.3.2	Les relations contractuelles entre la société et ses prestataires.....	129
<b>PARTIE 3</b>	<b>Mise en œuvre du CPE.....</b>	<b>135</b>
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>Le contrat de partenariat.....</b>	<b>137</b>
6.1	Les aspects techniques.....	137
6.1.1	Aspects technico-économiques.....	137
6.1.1.1	Un changement du mode de production du chauffage des locaux.....	137
6.1.1.2	Une optimisation des émetteurs de chaleur et de la sectorisation des circuits dans les locaux.....	138
6.1.1.3	L'isolation des bâtiments (sous-toiture, dalles et murs extérieurs, fenêtres).....	138
6.1.1.4	La sensibilisation des acteurs.....	138
6.1.2	Aspects financiers.....	139
6.1.3	Périmètre du cas d'étude.....	139
6.2	Le montage juridique.....	140
6.2.1	Pertinence du contrat de partenariat.....	140
6.2.2	Définition du contrat de partenariat.....	141
6.2.2.1	La complexité technique, juridique et financière du projet.....	142
6.2.2.2	L'urgence à réaliser le projet.....	143
6.2.2.3	Un bilan avantages/inconvénients favorable au contrat de partenariat.....	143
6.2.3	Passation du contrat de partenariat.....	143
6.2.3.1	La procédure envisagée.....	144
6.2.3.2	L'organisation du dialogue.....	144
6.2.3.3	Le choix du partenaire privé.....	144
6.2.3.4	Les délais applicables.....	144
6.2.4	Montage du contrat de partenariat.....	145
6.2.4.1	L'intégration de l'énergie.....	145
6.2.4.2	La question des recettes annexes.....	146
6.2.4.3	La garantie de performance et les objectifs d'amélioration de l'efficacité énergétique.....	147
6.2.4.4	Le partage des risques.....	148
6.2	Le montage financier.....	153
6.2.1	Estimation des coûts et des recettes.....	153
6.2.2	Traitement des charges fiscales.....	155
6.2.3	Coûts financiers.....	155
6.2.3.1	Financement court terme.....	155
6.2.3.2	Financement long terme :.....	155
6.2.4	Modélisation.....	157
<b>CHAPITRE 7</b>	<b>Le marché public.....</b>	<b>161</b>
7.1	Les aspects techniques.....	161
7.1.1	Le périmètre.....	161
7.1.2	Identification et chiffrage des économies d'énergie potentielles.....	162
7.2.3	La durée du marché.....	163
7.2.4	Les obligations du mandataire.....	163
7.2.4.1	Obligations de réalisation.....	163
7.2.4.2	Obligations d'exploitation et d'entretien.....	163

<b>7.2</b>	<b>Le montage juridique</b> .....	164
<b>7.2.1</b>	<b>Pertinence du MPPE</b> .....	164
7.2.1.2	Gouvernance par la personne publique .....	165
7.2.1.2	Performance du projet .....	165
7.2.1.3	Meilleure gestion du temps .....	165
7.2.1.4	Caractère global du contrat .....	165
7.2.1.5	Rémunération variable .....	166
7.2.1.6	Transfert de risque .....	166
7.2.1.7	Financement .....	166
<b>7.2.2</b>	<b>Définition du MPPE</b> .....	166
7.2.2.1	Motifs d'ordre technique ou engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique .....	167
7.2.2.2	Objectifs d'amélioration de l'efficacité énergétique .....	168
<b>7.2.3</b>	<b>Passation du MPPE</b> .....	168
7.2.3.1	La procédure envisagée .....	168
7.2.3.2	Organisation de la procédure .....	169
7.2.3.3	Les délais applicables .....	169
<b>7.2.4</b>	<b>Montage du MPPE</b> .....	169
7.2.4.1	L'interdiction du paiement différé .....	169
7.2.4.2	L'intégration de « exploitation » au périmètre des prestations .....	170
7.2.4.3	La durée .....	170
7.2.4.4	L'évolutivité du marché .....	171
7.2.4.5	Le partage des risques .....	171
<b>7.3</b>	<b>Le montage financier</b> .....	175
<b>7.3.1</b>	<b>Estimation des coûts et des recettes</b> .....	175
<b>7.3.2</b>	<b>Traitement des charges fiscales</b> .....	176
<b>7.3.3</b>	<b>Coûts financiers</b> .....	177
7.3.3.1	Financement court terme .....	177
7.3.3.2	Financement long terme : .....	177
<b>7.3.4</b>	<b>Modélisation</b> .....	177
	Bibliographie .....	181
	Index .....	187





Institué par la loi n° 2009-967 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite « loi Grenelle I »), le contrat de performance énergétique (CPE) est un partenariat entre un maître d'ouvrage et un opérateur qui organise la mise en œuvre d'un objectif d'efficacité énergétique. Cette loi impose que les bâtiments publics réduisent de 40 % leurs consommations énergétiques d'ici 2020.

Cet ouvrage présente et décrypte la conception, le financement et la mise en œuvre des contrats de performance énergétique. Ainsi :

- il analyse la fixation des objectifs d'amélioration de performance énergétique et l'évaluation économique de leur réalisation ;
- il propose des solutions de financement adaptées et une méthodologie pour déterminer le contrat le plus adéquat (marché public, partenariat public privé, bail emphytéotique), en fonction des objectifs de performance énergétique fixés et des contraintes de chaque opération ;
- il fournit deux études de cas – un marché public de performance énergétique et un contrat de partenariat de performance énergétique – et offre un retour d'expérience afin de cerner les enjeux et les contraintes liés à l'organisation et à la gestion d'un contrat.

De nombreux schémas et tableaux permettent une compréhension rapide des montages financiers et des différents calculs de coût et d'économie.

Cet ouvrage s'adresse aux responsables de marchés publics, juristes des collectivités, chefs de services, responsables des services techniques qui trouveront dans cet ouvrage les clés pour élaborer, proposer ou suivre la mise en œuvre d'un CPE.

#### L'AUTEUR

**GB2A**, cabinet d'avocats spécialisé en droit public des affaires, droit immobilier, banque et finance, intègre également des spécialistes de la finance, de l'ingénierie et du montage et suivi de projets publics locaux.

ISBN 978-2-281-12958-8



9 782281 129588

EDITIONS

**LE MONITEUR**

editionsdumoniteur.com

**GB2A**