

Observatoire National des Contrats de Performance Energétique

Chiffres clés – Novembre 2022



Avec la collaboration de l'OID



Résultats de l'Observatoire National des Contrats de Performance Energétique

Table des matières

Table des matières	2
1 Présentation de l'Observatoire	4
1.1 Les origines	4
1.2 Définitions.....	4
2 Méthodologie de recensement	6
2.1 Les CPE publics.....	6
2.2 Les CPE privés	9
3 Evolution du marché des CPE publics.....	11
3.1 Nombre d'avis publiés et nombre de CPE signés	11
3.2 La répartition géographique	15
3.3 Les acteurs de la demande	16
3.4 La répartition sectorielle des bâtiments faisant l'objet d'un CPE	19
3.5 La taille des CPE	21
3.6 La durée d'engagement des CPE et les CPE déjà terminés	22
4 Actions d'efficacité énergétique liées aux CPE publics	26
4.1 Les solutions techniques déployées	26
4.2 La prestation de fourniture d'énergie	30
4.3 La relation entre actions d'efficacité énergétique et durée contractuelle	31
4.4 Les objectifs d'économies d'énergie selon la nature des investissements.....	32
4.5 Les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre	34
4.6 Les montants des investissements dans les actions d'efficacité énergétique	35
5 Les aspects juridiques et contractuels des CPE publics.....	38
5.1 Le mode de financement des CPE publics	38
5.2 La nature des marchés de CPE publics	39
5.3 La durée de la phase de contractualisation.....	40
5.4 Les procédures de passation des marchés	42
6 Les CPE dans le secteur privé	45
6.1 Profil de l'échantillon.....	45
6.2 Répartition géographique	49

6.3	Types de CPE et durée d'engagement.....	50
6.4	CPE et Certifications	51
6.5	Analyse des consommations énergétiques.....	53
6.6	CPE dans le secteur privé : quelles perspectives ?	54
7	Conclusion	57
	Table des illustrations	59

1 Présentation de l'Observatoire

1.1 LES ORIGINES

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

L'**Observatoire National des Contrats de Performance Énergétique** lancé par l'ADEME, le CEREMA et le CSTB en 2016, s'inscrit dans la continuité de ces actions. Il s'est fixé pour objectif de recenser l'ensemble de ces projets, de capitaliser et valoriser les enseignements et les différentes expériences. La finalité est de favoriser le développement d'une culture de la performance énergétique et de conduire progressivement à une systématisation de ce type d'approche afin de faire du CPE un outil à part entière de la Stratégie Nationale Bas Carbone qui cible une décarbonation complète d'ici 2050².

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

Cette 4^e édition des Chiffres Clés est une actualisation de la précédente, parue en novembre 2021. Elle intègre les projets recensés durant l'année 2021.

1.2 DEFINITIONS

Les CPE mis en œuvre présentent une très grande diversité de configurations liée aux régimes juridiques applicables, aux types et natures de bâtiments, aux véhicules contractuels utilisés ou aux périmètres d'intervention confiés au titulaire. Compte-tenu de cette forte hétérogénéité, il s'est avéré nécessaire de préciser les critères utilisés pour composer le panel d'étude et de retenir une définition du CPE³.

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

¹ 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

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

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

bâtiments, vérifiée et mesurée dans la durée, par un investissement dans des travaux, fournitures ou services. La rémunération du fournisseur de mesures est, au moins en partie, corrélée au niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique généré par cet investissement. »⁴

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

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

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

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

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

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

2 Méthodologie de recensement

2.1 LES CPE PUBLICS

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

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

L'abrogation du Code des marchés publics le 1^{er} avril 2016 et son remplacement par l'actuel Code de la commande publique a entraîné une modification des véhicules juridiques utilisés par les acheteurs publics pour lancer un CPE.

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

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

Le marché de partenariat de l'article L1112-1 du code de la commande publique a succédé aux contrats de partenariats évoqués ci-dessus. Aucun CPE de la base de données n'est à ce jour recensé sous la forme d'un marché de partenariat.

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

La réforme des marchés publics entrée en vigueur à la suite du décret n°2016-360 du 25 mars 2016, a mis en avant le **marché public global de performance (MPGP)**. Ces marchés « *associent l'exploitation ou la maintenance à la réalisation ou à la conception-réalisation de prestations afin de remplir des objectifs chiffrés de performance définis notamment en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique. Ces marchés publics comportent des engagements de performance mesurables.* »⁵

⁵ Article L 2171-3 du Code de la Commande Publique

Le point clé des MPGP, c'est la mesure. Cette mesure appliquée à la performance énergétique est centrale dans la définition du CPE adoptée précédemment. Sans mesure, la garantie ne peut s'appliquer pendant la durée du contrat et il n'est pas possible de rémunérer à sa juste valeur le titulaire du contrat qui a réalisé les travaux d'efficacité énergétique et assure l'exploitation des bâtiments. Ces marchés sont ainsi devenus le véhicule juridique quasi exclusif pour lancer et attribuer des CPE.

2.1.2 Le processus de recensement des CPE publics depuis 2016

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

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

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

Parmi les avis publiés au BOAMP, l'ONCPE recense les avis de marché et les résultats de marché. Dans la base de données, les premiers sont plus nombreux que les seconds puisque les maîtres d'ouvrage ne publient pas systématiquement les résultats de marché. Un recensement des seuls résultats aurait conduit à une sous-estimation du marché des CPE. De même, une analyse basée uniquement sur les avis de marché aurait été biaisée puisque certains marchés s'avèrent infructueux ou sont annulés pour diverses raisons. C'est pourquoi les deux données sont examinées dans ce rapport.

Les avis et résultats de marché recensés pour cette étude ont été publiés avant le 31 décembre 2021. En quelques occasions ce recensement a été complété par d'autres sources, notamment des articles de presse mentionnant la signature et la réalisation d'un CPE.

Sur la base de ces éléments méthodologiques, 380 CPE publics ont été recensés. Le recensement via le BOAMP a permis d'identifier 381 avis de marché et 279 résultats de marché.

L'analyse du marché public est menée en trois temps dans ce rapport :

- L'évolution du marché (répartition géographique, maîtres d'ouvrage concernés, secteurs privilégiés) est examinée dans le **chapitre 3**.
- L'analyse des actions d'efficacité énergétique (objectifs affichés, montants investis) forme le **quatrième chapitre**.
- Les aspects juridiques et contractuels du marché (types de financement et de marchés publics, durée de contractualisation, procédures de passation des marchés) constituent l'ossature du **chapitre 5**.

2.2 LES CPE PRIVES

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

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

L'OID est l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable. Penser l'immobilier responsable est la raison d'être de l'OID qui rassemble plus de 100 membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France, sur toute sa chaîne de valeur. L'OID est une association reconnue d'intérêt général qui participe activement à la montée en puissance des thématiques environnementale, sociale et de gouvernance en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.

Chaque année, l'OID collecte des données auprès de ses membres et partenaires afin de réaliser un travail d'analyse publié dans ses [Baromètres de la performance énergétique et environnementale](#). Pour le baromètre 2021, l'OID s'est appuyé sur une base de données de 23 300 bâtiments et 54,3 millions de mètres carrés pour produire des indicateurs portant sur la consommation énergétique, les émissions de gaz à effet de serre, la consommation d'eau et la production de déchets. Cette base de données comprend des informations sur les typologies des bâtiments, leur consommation énergétique, l'acquisition de certifications ou labels et bien d'autres.

C'est dans le cadre de cette collecte annuelle que l'OID contribue, depuis 2020, à enrichir les chiffres-clés de l'Observatoire National des CPE en intégrant des données issues du secteur privé. Pour cette édition, la contribution porte sur l'ensemble des éléments recueillis en 2021 sur des actifs ayant signé des CPE entre 2011 et 2021. Elle dresse ainsi leur profil au regard de plusieurs critères (familles de bâtiments, type de CPE souscrits, localisation, certifications, consommations énergétiques de 2020...). Afin de compléter l'étude quantitative, une analyse qualitative sous forme d'entretiens avec des opérateurs CPE et des gestionnaires d'actifs a mis en avant les freins à la signature de CPE. L'identification de ses freins a permis de mener une réflexion sur les leviers potentiels pouvant favoriser la signature de CPE.

Cette deuxième année consécutive de collecte offre une consolidation de la situation des CPE et des retours d'expérience dans le secteur privé. Elle permet notamment de révéler les éléments de convergence et de divergence avec le secteur public. Depuis l'apparition des CPE au cours des années 2000, le secteur privé s'approprie progressivement l'outil. Si la définition générale de ces contrats est identique à celle du public (il s'agit toujours d'un contrat qui permet de sécuriser à la suite d'un investissement une diminution des consommations énergétiques, en liant les conditions de rémunération à des obligations de résultats), les contours restent flexibles.

2.2.2 Spécificités des maîtres d'ouvrage du secteur privé

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

- Pour chacun des locaux listés, il peut y avoir un décalage entre l'entité qui investit dans ces CPE (par exemple le propriétaire-bailleur s'il engage des travaux) et l'entité bénéficiaire des actions conduites dans le cadre du CPE (ici le locataire des biens). Cette divergence d'intérêt entre propriétaires-bailleurs et locataires peut expliquer certains choix observés, notamment le type de CPE qui est privilégié dans l'échantillon.
- Les bâtiments de l'échantillon s'inscrivent tous dans une gestion d'actifs des propriétaires. Même si les durées de détention d'actifs immobiliers sont en général longues (environ 12 ans pour des actifs dits « core⁶ » en région parisienne, autour de 5 ans pour les fonds ciblant des actifs plus risqués, dits « value-added⁷ »), il est indispensable d'anticiper une possible cession de ces biens. Ceci impacte à la fois la durée des CPE, et le choix juridique d'opter pour un CPE séparé par bâtiment.

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

L'OID a rassemblé des informations concernant 124 actifs sous CPE. Chacun de ces CPE concerne un bâtiment unique et non un ensemble d'ouvrages comme c'est plus souvent le cas dans le public. L'association « un CPE, un bâtiment » est systématiquement faite par ces maîtres d'ouvrage. Ce choix structurant permet une grande fluidité dans les transactions immobilières : si un actif est cédé, les CPE signés sur les autres bâtiments du parc restent en place et n'ont pas d'impact sur la transaction.

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

L'analyse de ces CPE privés est exposée dans le **chapitre 0** après l'examen des chiffres clés liés aux CPE publics.

⁶ Les actifs « core » sont des actifs bien situés, ne nécessitant pas de lourds travaux et loués sur de longues durées

⁷ Les immeubles « value-added » présentent de la vacance et/ou de l'obsolescence technique nécessitant des travaux et un repositionnement de l'actif sur le marché locatif

3 Evolution du marché des CPE publics

3.1 NOMBRE D'AVIS PUBLIES ET NOMBRE DE CPE SIGNES

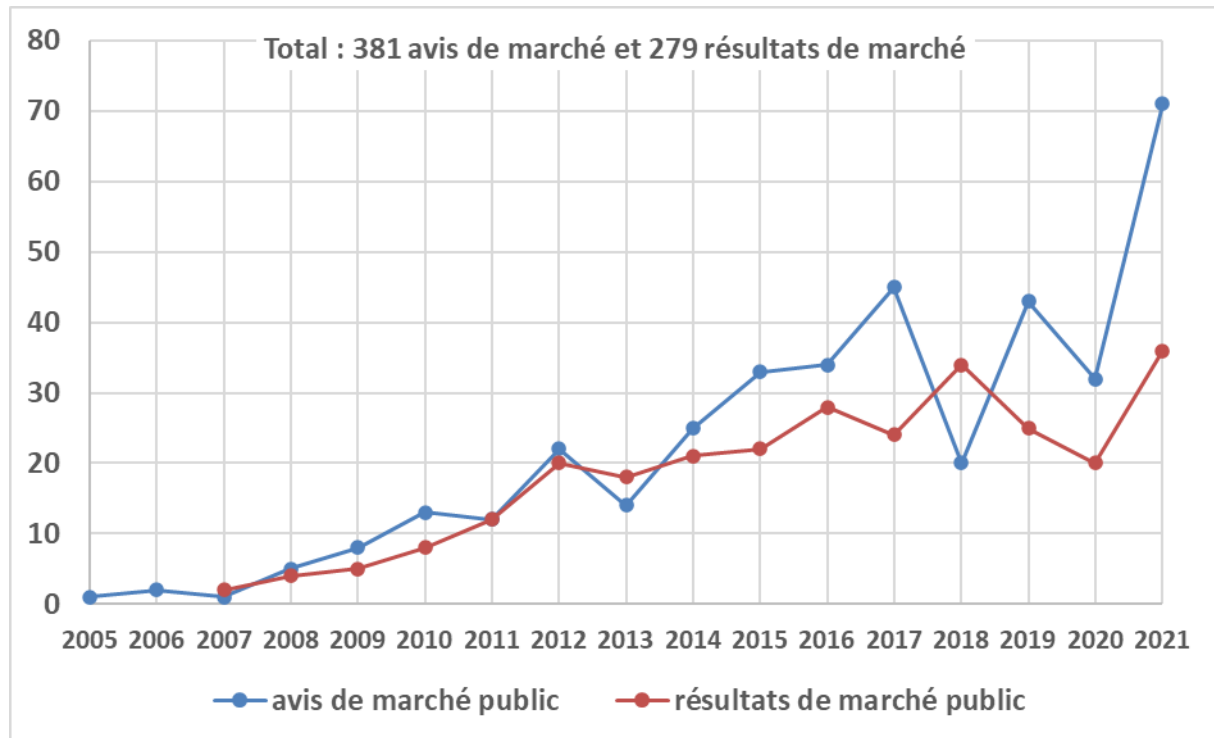


Figure 1 : Evolution des CPE publics selon le nombre d'avis et de résultats de marché

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

Les fluctuations constatées entre 2005 et 2021 résultent probablement de trois facteurs principaux :

1. **L'évolution des véhicules juridiques du Code de la commande publique** : La baisse des avis publiés en 2011 découle vraisemblablement de l'attente suscitée par l'introduction annoncée des premiers marchés globaux (sous la forme de REM/CREM) introduits en droit français par le décret du 25 août 2011. Pour rappel, ces marchés devaient offrir un cadre juridique fiable permettant de regrouper au sein du même périmètre contractuel des missions normalement alloties. Les CPE globaux contractualisés avant 2011 bénéficiaient d'une dérogation à l'obligation d'allotissement (article 10 du code des marchés publics) et la subjectivité des critères de justification faisaient peser un risque juridique que peu de maîtres d'ouvrages acceptaient d'assumer. De même la chute de 2018 provient sans doute en partie de l'annonce de la publication du nouveau code de la commande publique entré en vigueur le 1^{er} avril 2019.

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

2. **Le cycle des périodes électorales** : la chute de 2018 étant avant tout celle de la baisse des projets portés par des municipalités ou des communautés de communes, une hypothèse liée à ces maîtres d'ouvrage est avancée. On peut supposer qu'après les élections municipales de 2014, les équipes se sont mises en place, ont défini leurs priorités, puis lancé des projets (2015 à 2017)⁸. En 2018, à mi-mandat une pause est marquée surtout que 2017 fut très dynamique. Enfin, en 2019, de nouveaux projets sont démarrés pour être annoncés pendant la campagne des élections 2020.
3. **La crise sanitaire** : le nombre de marchés lancés et attribués en 2020 chute en partie en raison de la crise de la COVID-19. En effet, les avis de marché public publiés pendant le premier confinement, de mars à mai 2020, sont sensiblement moins nombreux que sur la même période en 2019, et en moyenne sur les années 2015 à 2019 (cf. Figure 2). Cet effet est sûrement accentué par les élections municipales de mars et juin 2020. Le rebond de 2021 constitue vraisemblablement un rattrapage.

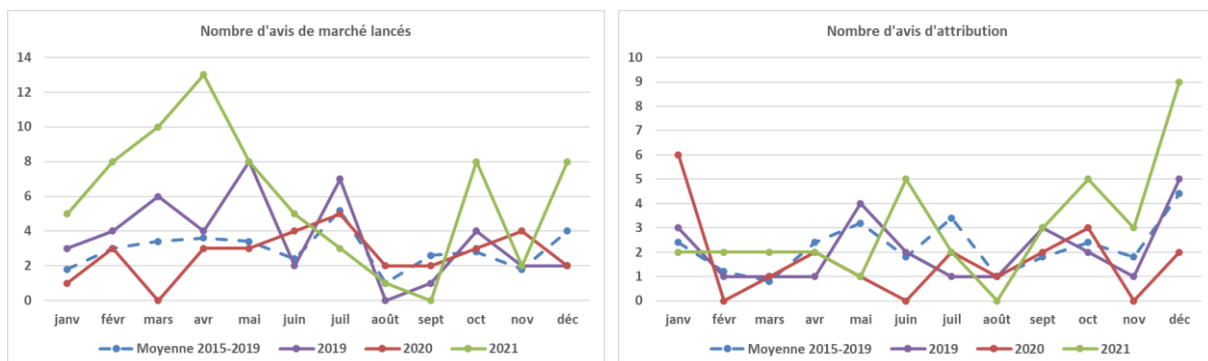


Figure 2 : Evolution mensuelle du nombre de publications d'avis et de résultats de marché entre 2015 et 2021

⁸ Nous devons cette hypothèse à un représentant de la SPL Oser. Elle devra être confirmée sur le long terme.

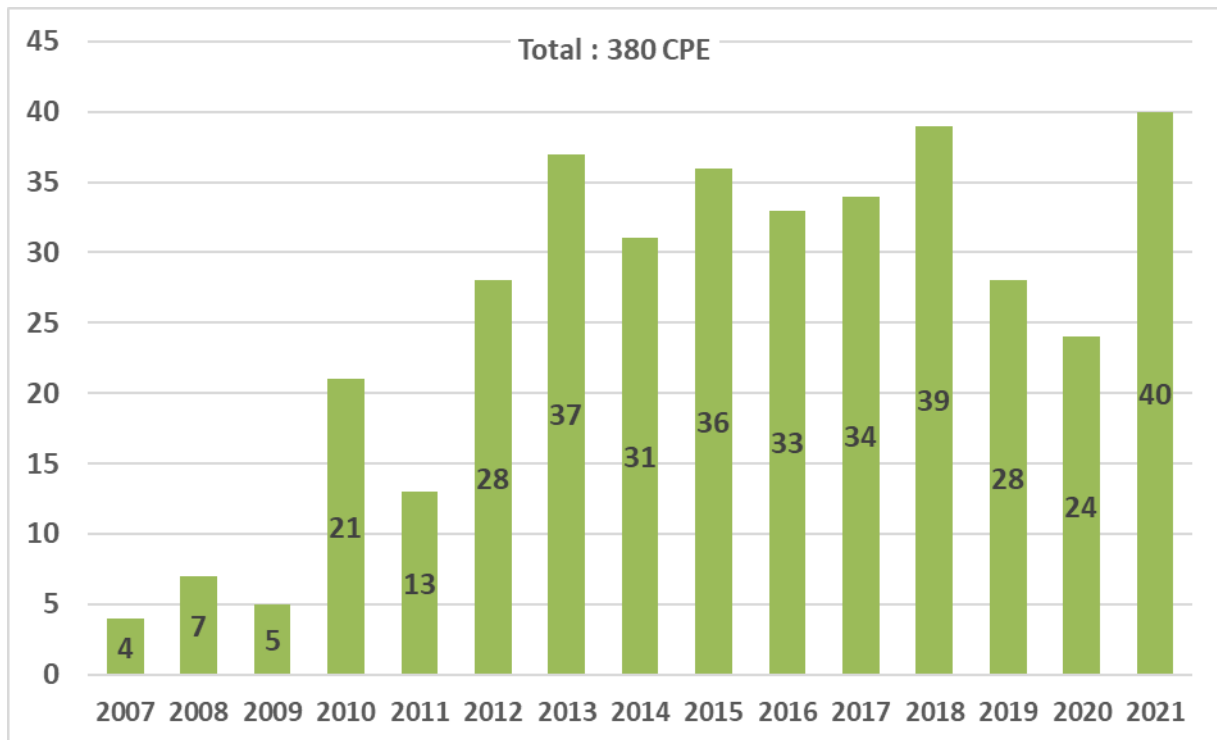


Figure 3 : Evolution du nombre de CPE publics depuis 2007

L'évolution du marché des CPE (cf. Figure 3) marque une plus forte stabilité que celles des avis. Globalement le nombre de CPE publics se maintient autour de 30 à 40 CPE par an, de 2012 à 2018. L'année 2020 est spécifique puisqu'elle est marquée par la crise sanitaire (COVID-19) et des élections municipales qui se sont étalées dans le temps et ont entraîné un blocage du processus de décision pendant plusieurs mois (du premier tour en mars au second en juin). Enfin, les avis d'attribution n'étant pas systématiquement publiés au BOAMP, le nombre de CPE attribués est a priori minoré, notamment les "petits" CPE dont les montants sont inférieurs aux seuils des procédures formalisées (cf. Tableau 1).

La Figure 4 montre l'évolution des montants des CPE publics signés chaque année et permet d'apprécier l'importance du marché du CPE. Les sommes sont exprimées en euros hors taxe et représentent les montants globaux des marchés publics tels qu'indiqués la plupart du temps dans les avis d'attribution publiés au BOAMP. Ces montants globaux reflètent donc à la fois le niveau d'investissement des travaux, la taille des bâtiments et le poids de la phase exploitation-maintenance qui est corrélée à la durée du contrat.

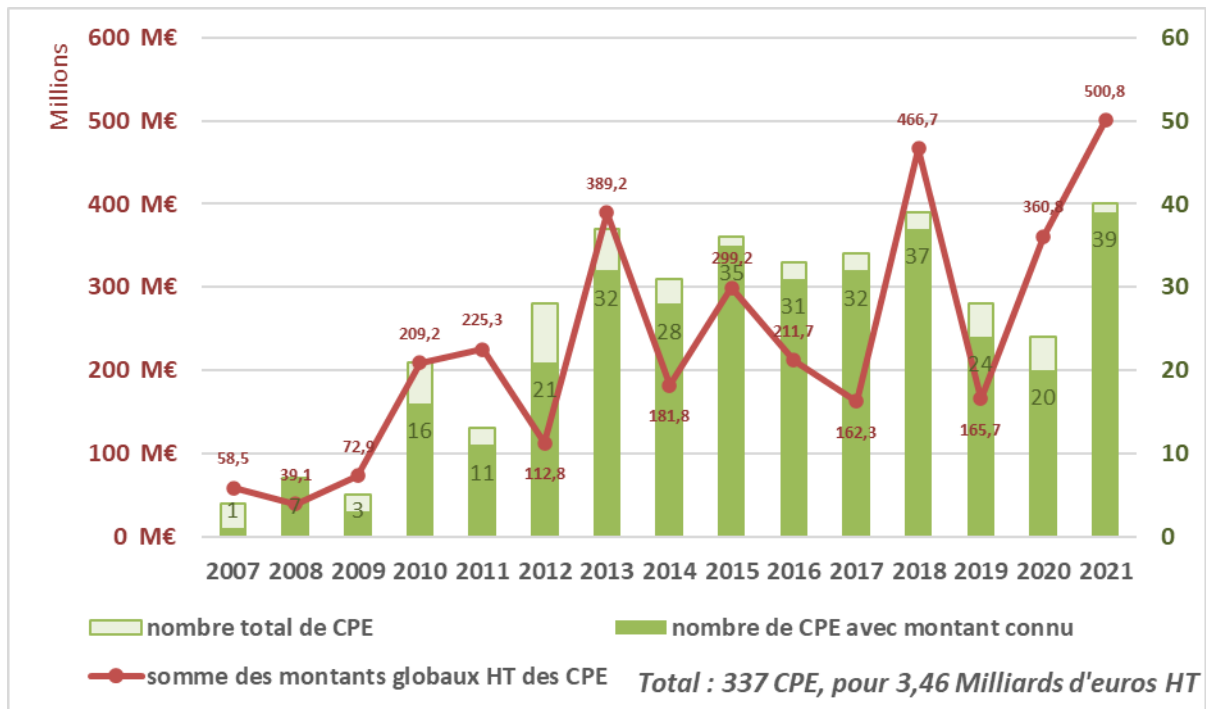


Figure 4 : Evolution de la somme des montants globaux (en millions d'euros HT) des CPE publics signés chaque année

Tableau 1 : Les seuils des procédures formalisées en marché public (Source : BOAMP⁹)

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

Tableau 2 : Les seuils de publicité pour les marchés de travaux (Source : BOAMP)

Montant hors taxe	Type de publicité
Moins de 40 000 €	Pas de publicité obligatoire
De 40 000 € à 99 999,99 €	Publicité libre ou adaptée
De 100 000 € à 5 381 999,99 €	Publicité obligatoire au BOAMP ou dans un support d'annonces légales
A partir de 5 382 000 €	Publicité obligatoire au BOAMP et au JOUE

⁹ <https://www.boamp.fr/Espace-entreprises/Comment-repondre-a-un-marche-public/Questions-de-reglementation/Avant-de-repondre-a-un-marche-public/Seuils-de-procedure-et-seuils-de-publicite>

3.2 LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE

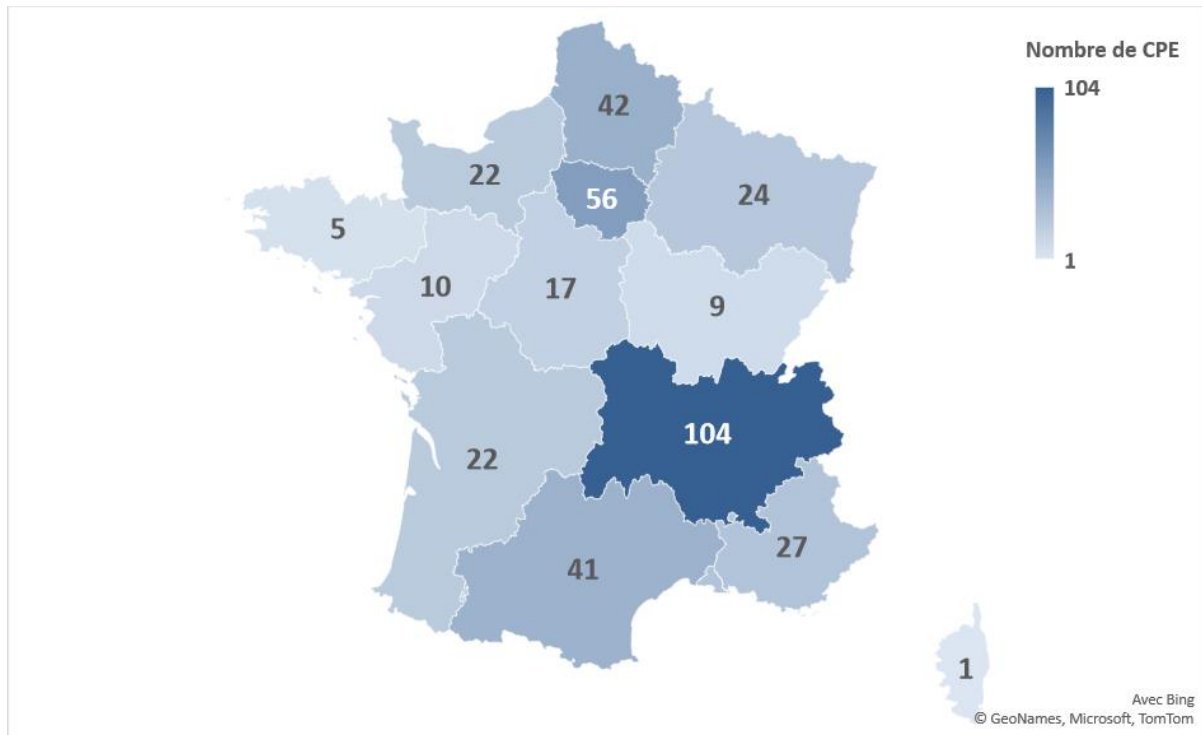


Figure 5 : Répartition régionale du nombre de CPE (Total : 380 CPE)

Les tendances observées lors des dernières éditions se confirment.

Avec plus d'un quart (27 %) des CPE recensés dans l'Observatoire, la région Auvergne-Rhône-Alpes domine le marché devant l'Île-de-France, les Hauts-de-France et l'Occitanie. L'Île-de-France est la seconde région représentée en raison de sa densité alors que la domination de la région Auvergne-Rhône Alpes résulte d'une politique volontariste des collectivités territoriales et d'une dynamique de réseaux :

- Soutien d'une association – Auvergne-Rhône-Alpes Energie Environnement (AURA-EE)¹⁰ – en charge de l'animation d'un réseau d'acteurs publics et privés ;
- Soutien financier de l'ADEME régionale aux études préalables (notamment aux AMO dans le domaine de l'ingénierie). **Ce soutien est étendu depuis 2020 à l'ensemble des régions françaises**¹¹ ;
- Création d'une société publique locale, la SPL OSER, qui mutualise les moyens liés à l'ingénierie¹².

¹⁰ <http://www.auvergnerhonealpes-ee.fr/fr/agence-regionale-de-lenergie-et-de-lenvironnement-en-auvergne-rhone-alpes.html>

¹¹ <https://agirpoulatransition.ademe.fr/entreprises/dispositif-aide/financement-dune-amo-renovations-energetiques-globales-contrat-performance>

¹² La SPL OSER qui intervient pour des bâtiments tertiaires publics a aujourd'hui 10 millions d'euros de capital. Ses actionnaires sont des collectivités de la Région Auvergne-Rhône-Alpes qui ont lancé des projets de rénovation énergétique de leur parc. Une vingtaine de projets ont été signés à ce jour, soit en tiers investissement (idée initiale lors de la création de

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

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

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

Le projet Européen MED Stepping Plus¹³ lancé en 2021 vise d'ailleurs à transférer l'expérience et le savoir-faire d'AURA-EE vers la région Occitanie, en accompagnant la SPL AREC Occitanie pour construire et mettre œuvre une offre de CPE mutualisés dans les petites collectivités.

3.3 LES ACTEURS DE LA DEMANDE

Les acteurs les plus présents dans la base de données restent les collectivités avec les communes (38,4 %), les régions (14 %) et les départements (11 %), ainsi que les organismes de logements sociaux (14 %). La forte progression des régions et départements est à souligner. Ils ne représentaient respectivement que 10 % et 5 % du marché lors de la première édition de 2017.

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

la SPL), soit en mandat de maîtrise d'ouvrage (dans ce cas la SPL remplace la collectivité tout au long de la procédure de marché), soit en assistance à maîtrise d'ouvrage (la SPL conseille alors la collectivité qui mène elle-même la procédure).

¹³ <https://stepping.interreg-med.eu/>

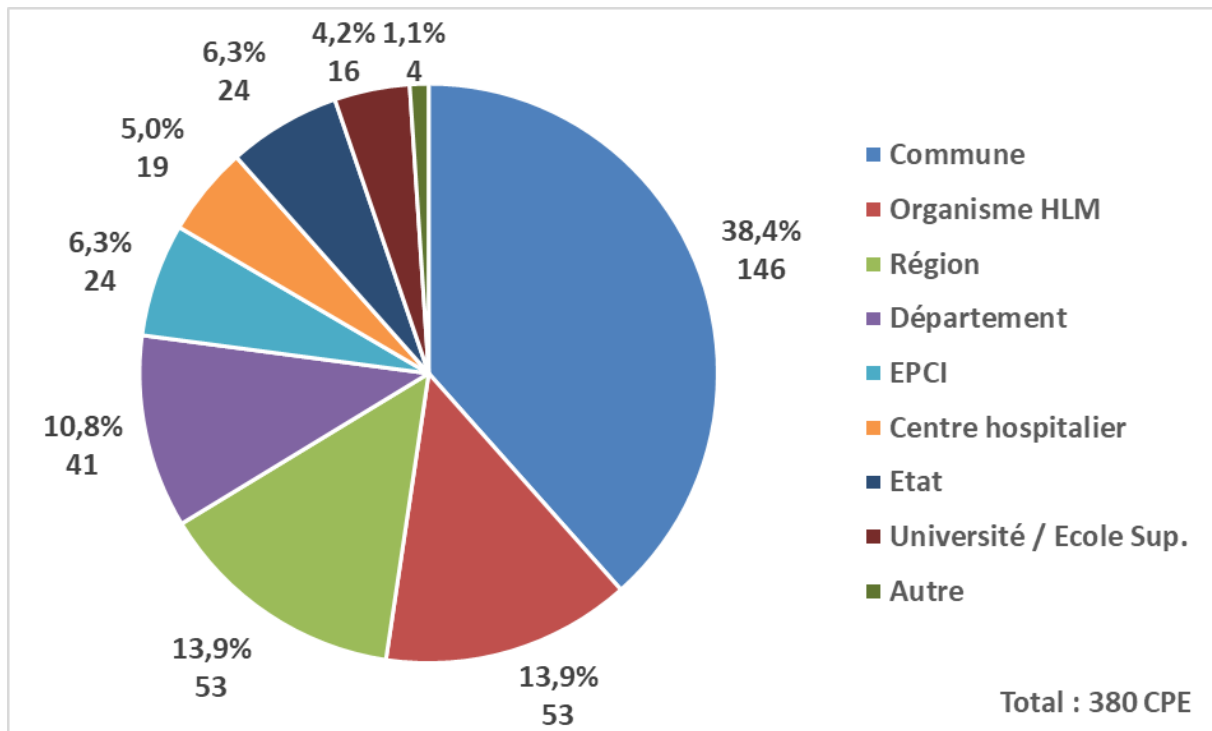


Figure 6 : Répartition du nombre de CPE attribués par type de bénéficiaire

Pour 40 des CPE recensés, le bénéficiaire délègue la maîtrise d'ouvrage dans la majorité des cas à une Société Publique Locale (SPL). La Société d'Economie Mixte (SEM) est le second délégataire répertorié. Ces personnes publiques sont essentiellement des régions, des communes ou des intercommunalités. Parmi ces 40 CPE, 33 ont été menés par la SPL OSER, qui intervient en tant que mandataire du conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes ou de communes de la région.

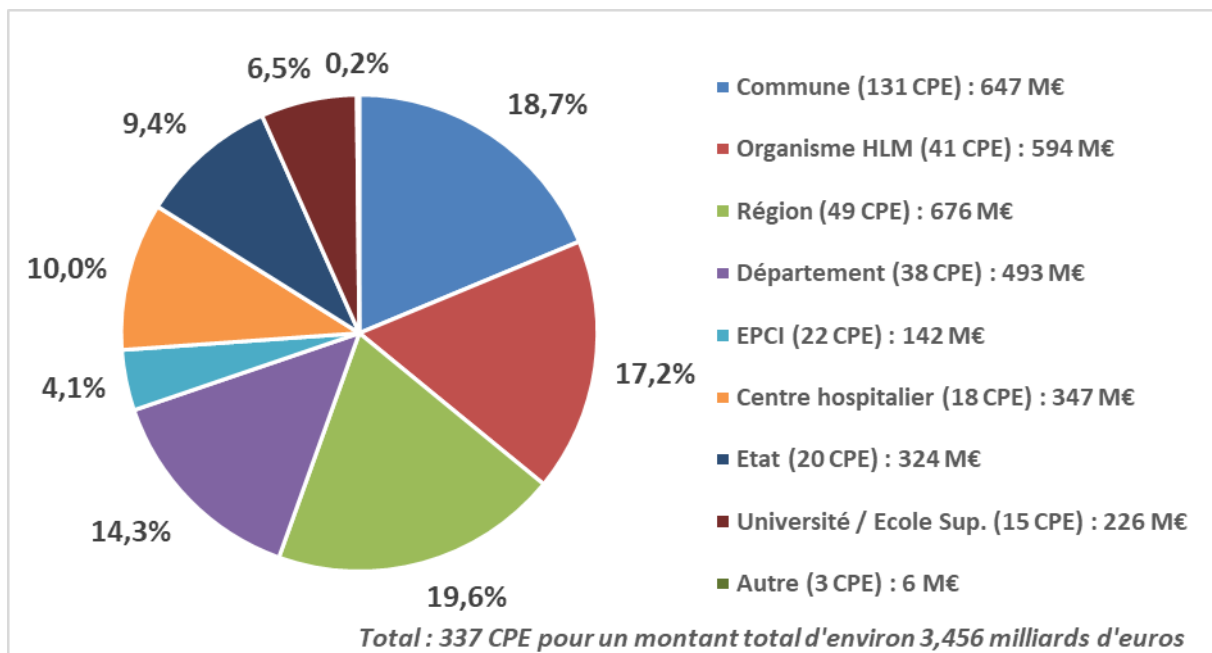


Figure 7 : Répartition du montant total des marchés attribués de CPE par type de bénéficiaire

La répartition du montant total des marchés montre que certaines communes sont très actives dans le domaine des CPE mais pour des opérations dont les montants sont en moyenne inférieurs à ceux des Régions (le montant cumulé de leurs marchés (647 M€) est comparable à celui des Régions - 676 M€). Ceci résulte d'un double phénomène :

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

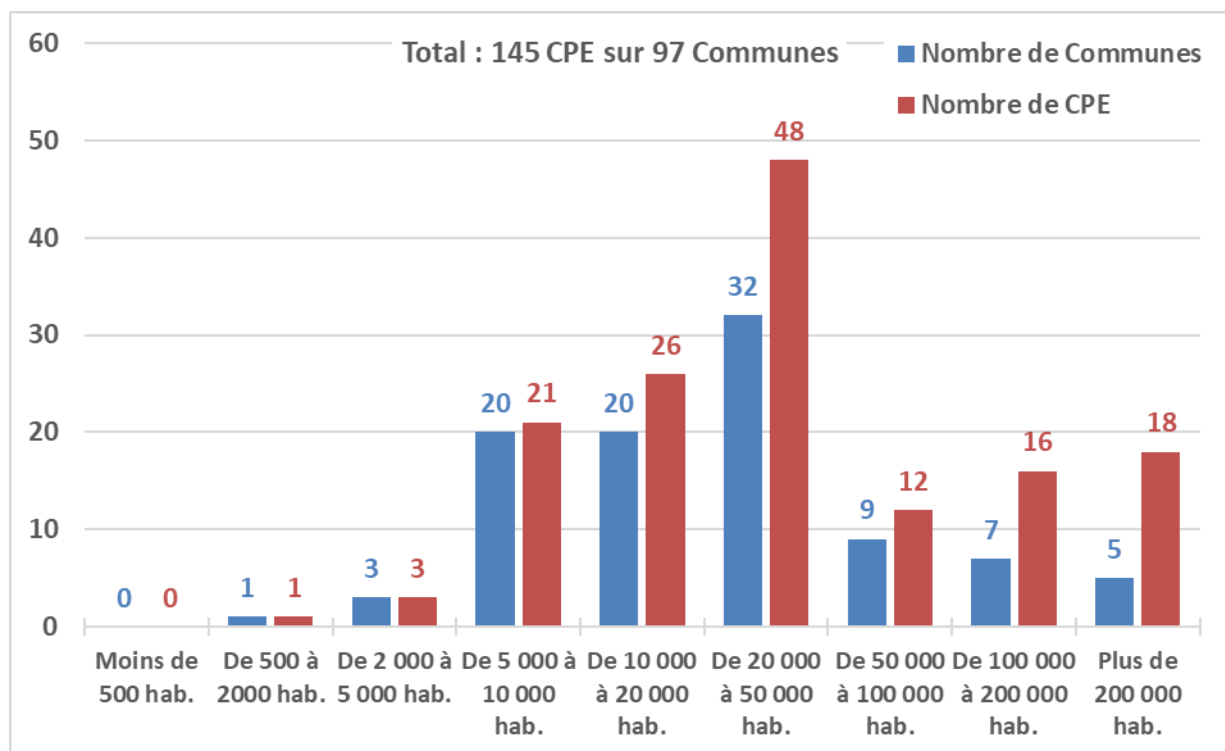


Figure 8 : Répartition des CPE signés par des communes en fonction de leur population

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

En accord avec la répartition par type de maître d'ouvrage, les CPE recensés se concentrent principalement sur les secteurs de l'enseignement, du tertiaire divers d'une collectivité et du résidentiel (ces trois secteurs regroupent 73 % des CPE – Figure 9).

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

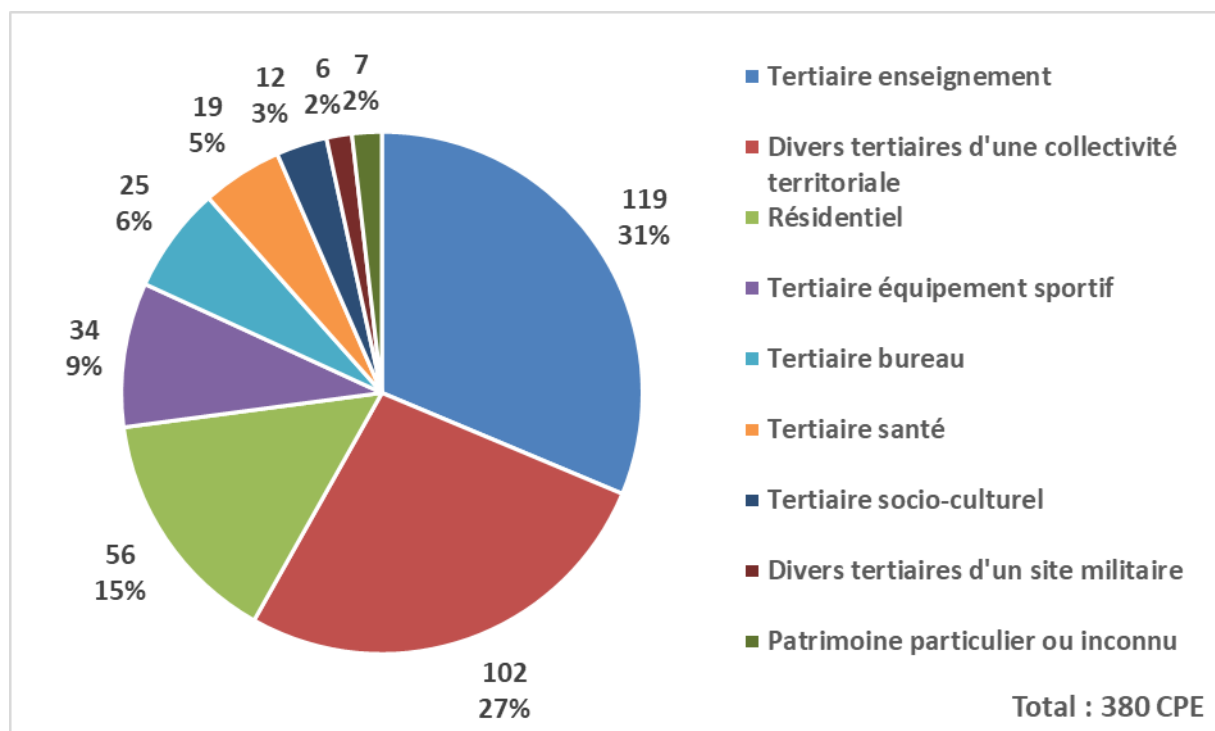


Figure 9 : Répartition du nombre de CPE attribués par secteur

En termes de surfaces cumulées des bâtiments concernés par les CPE (Figure 10), les secteurs de l'enseignement (porté par les régions et les départements principalement), du tertiaire municipal mixte et du résidentiel (porté par les bailleurs sociaux) se détachent encore largement des autres secteurs.

Toutes les surfaces des bâtiments liés à un CPE n'ont pas été systématiquement recensées. Pour combler cette lacune des estimations ont été menées. Elles ont été basées pour les établissements d'enseignement sur les valeurs moyennes des écoles, des collèges, des lycées et des universités issues des statistiques du ministère de tutelle¹⁴. Pour le résidentiel, quand le nombre de logements était connu, une estimation de la surface des bâtiments concernés a été effectuée à partir des valeurs moyennes par type de logement (maison, appartement) et

¹⁴ Direction de l'évaluation de la prospective et de la performance, Repères et références statistiques - RERS 2017

par statut d'occupation (propriétaire, locataire du secteur social, locataire du secteur privé, autre) issues des statistiques de l'INSEE (Enquête Nationale Logement-2013). Pour les CPE des autres secteurs dont la surface déclarée n'était pas disponible, quand le nombre de bâtiments était connu, la surface a été estimée à l'aide d'une valeur moyenne par bâtiment calculée à partir des CPE du secteur dont la surface et le nombre de bâtiments étaient recensés. Quand le nombre de bâtiments était inconnu, c'est une valeur moyenne par CPE qui a été retenue. Cette dernière estimation (en rouge hachuré sur la Figure 10) est donc moins fiable, étant donné la grande disparité des CPE en termes de taille des bâtiments (cf. Figure 11 et Figure 12).

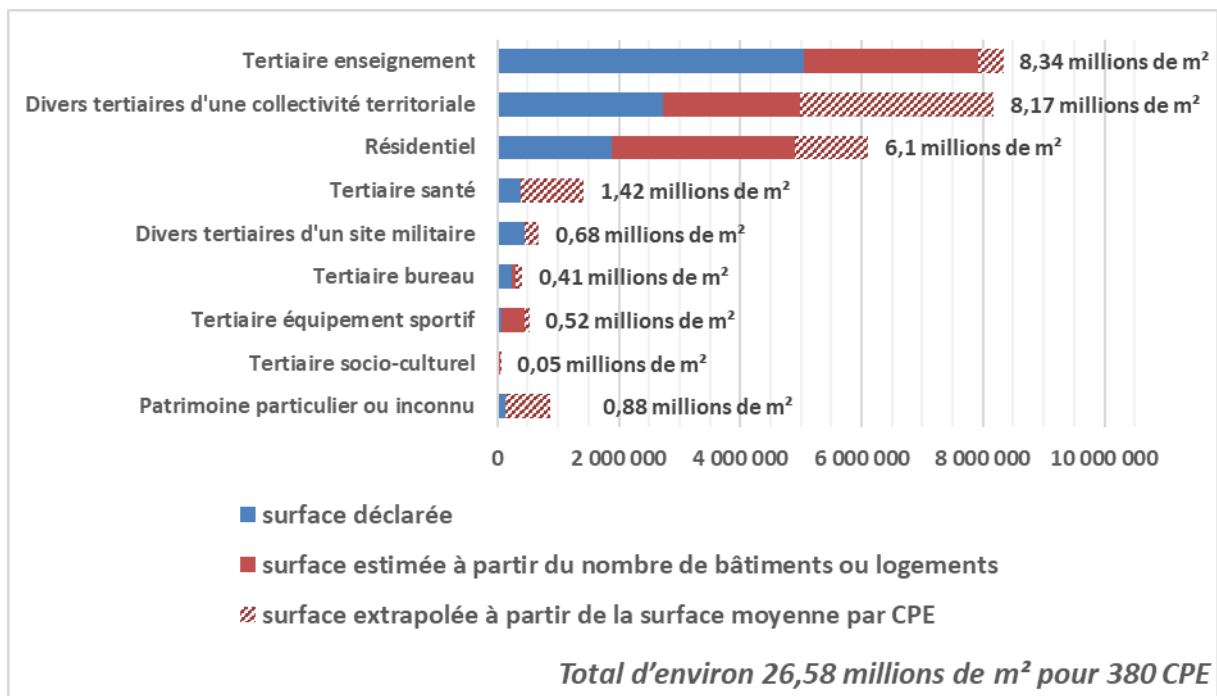


Figure 10 : Répartition par secteur de la surface cumulée des bâtiments concernés par les CPE

3.5 LA TAILLE DES CPE

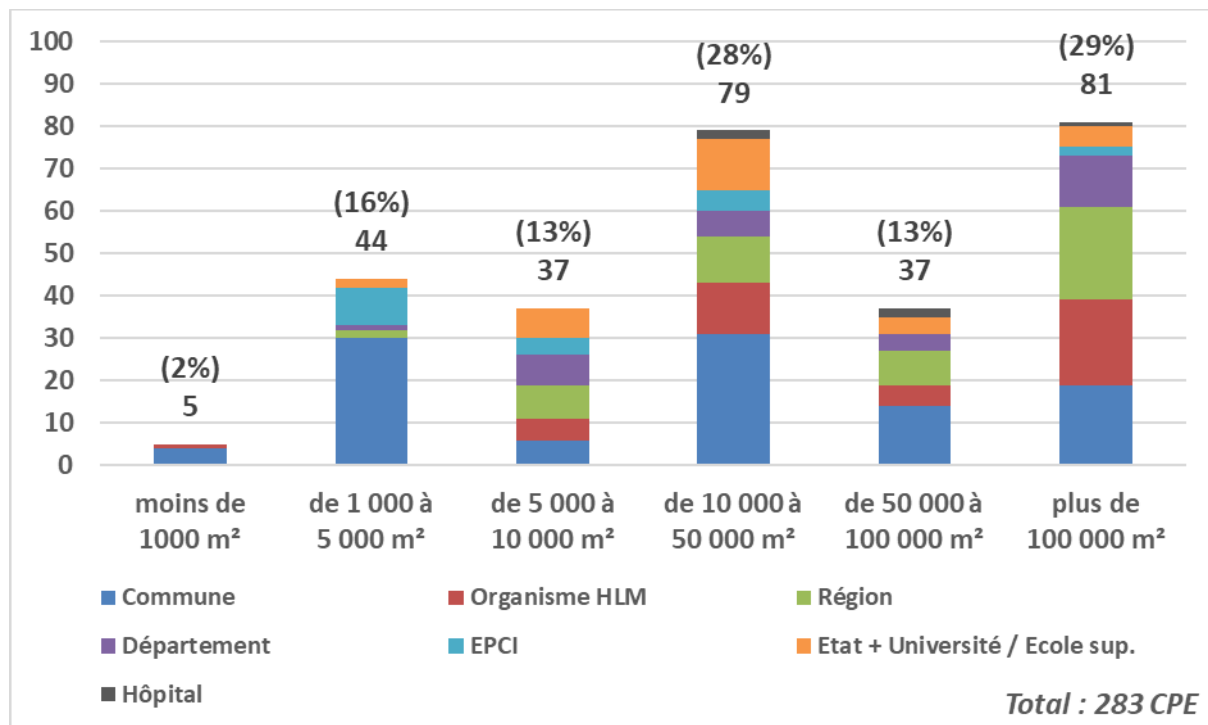


Figure 11 : Répartition des CPE selon la surface totale des bâtiments dans le périmètre du CPE (surface déclarée ou estimée) et le type de bénéficiaire

La Figure 11 montre principalement que le CPE est un outil qui se prête à des travaux de rénovation énergétique pour des bâtiments ou des ensembles de bâtiments de taille très variables. Mener des CPE sur des bâtiments dont la surface cumulée est supérieure à 10 000 m² représente probablement un intérêt économique pour la plupart des maîtres d'ouvrage puisque cela diminue les coûts au m² d'un projet, du montage de l'offre au suivi des résultats en exploitation affichés par les titulaires des contrats. Pour autant, mettre en œuvre un CPE sur un bâtiment d'une surface plus limitée reste pertinent comme l'attestent 18% des CPE qui touchent une surface inférieure à 5 000 m². Dans cette catégorie, les petites communes sont les plus concernées. Parmi ces 49 CPE, 18 ont été menés par la SPL Oser. Ceci montre l'intérêt de s'appuyer sur des organismes publics tels que la SPL qui « industrialise » le processus d'appel d'offres et réussit ainsi à baisser les coûts de transaction liés au montage et au suivi d'un petit projet. Cela a permis de créer une niche pour les CPE des petites municipalités.

La grande hétérogénéité de la taille des CPE est également illustrée par la Figure 12. Plus d'un tiers (35 %) des CPE concerne seulement 1 bâtiment ou 1 site (un site correspond par exemple à un lycée pouvant inclure quelques bâtiments). À l'opposé, les CPE portant sur plus de 50 bâtiments ou sites représentent 14 %. Ainsi, dans la majorité des cas, le périmètre d'un CPE englobe plusieurs bâtiments.

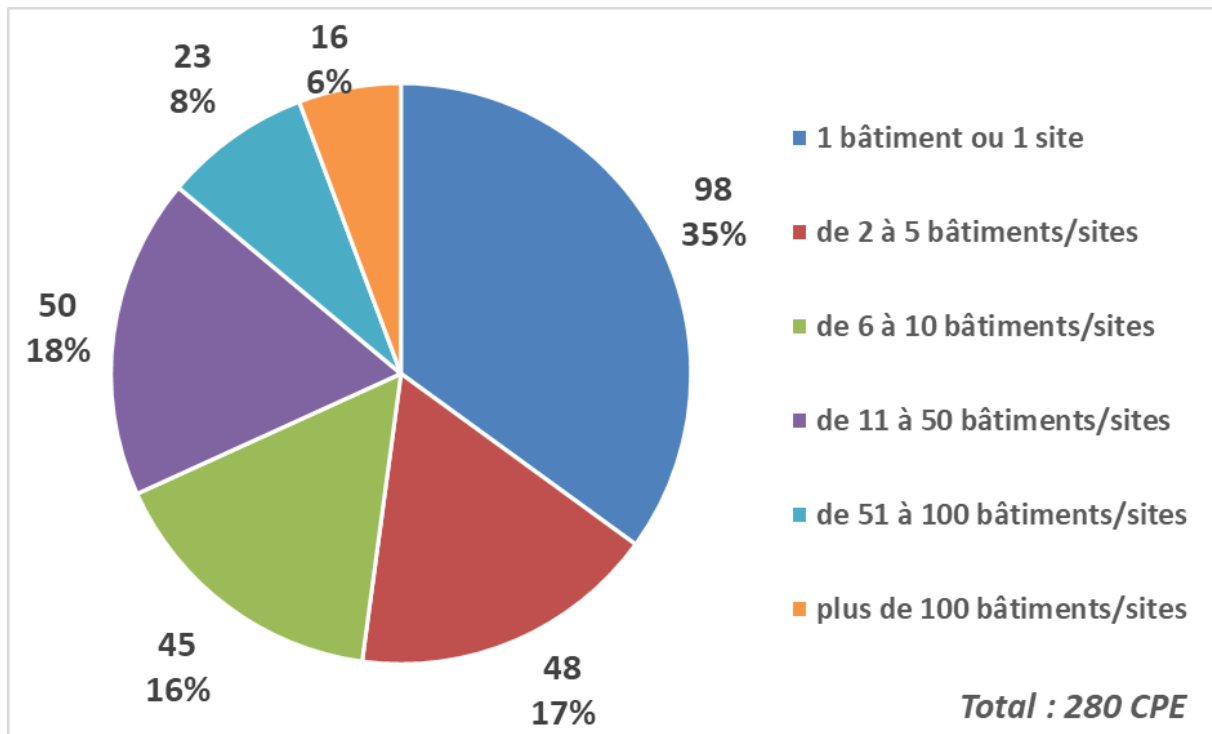


Figure 12 : Répartition des CPE selon le nombre de bâtiments

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

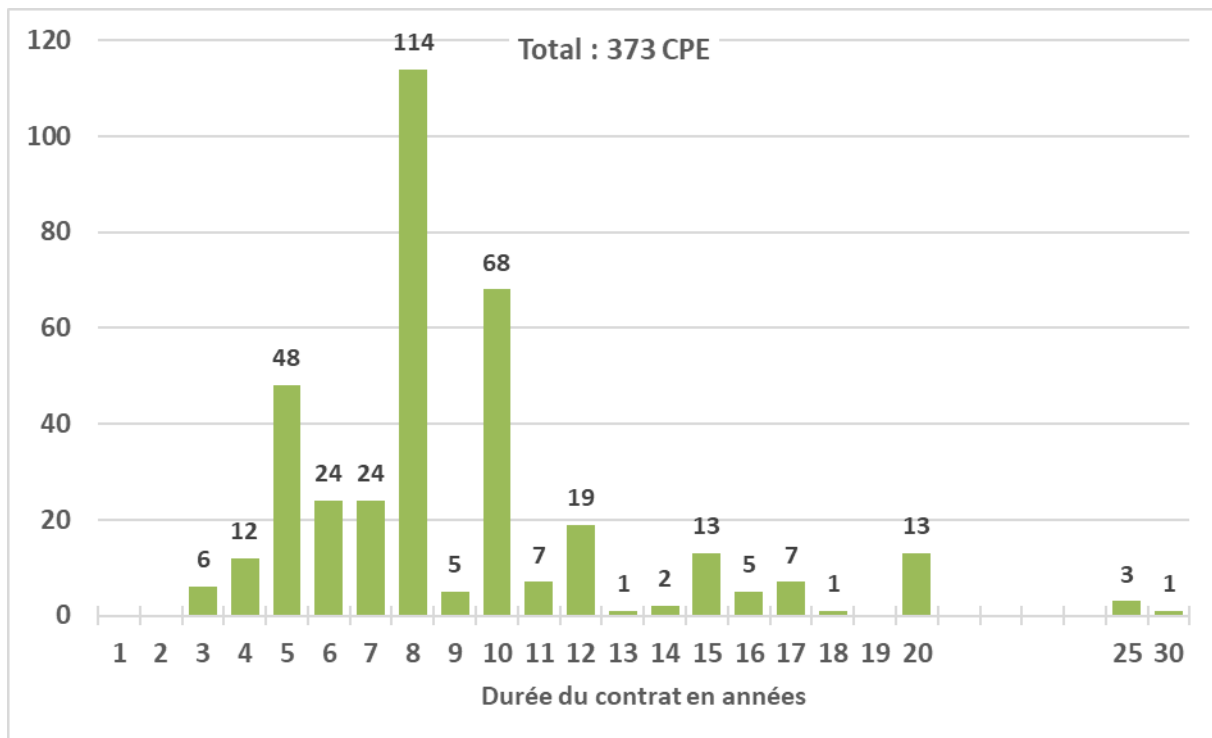


Figure 13 : Répartition du nombre de CPE par durée d'engagement

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

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

On dénombre 43 CPE d'une durée longue (supérieure ou égale à 15 ans). Parmi ces projets, on répertorie 16 contrats de partenariat dont la durée résulte en grande partie de la période nécessaire pour amortir les investissements. Dans le cas des CPE avec financement public, une longue durée de CPE permettrait d'équilibrer la relation entre les entreprises d'un même groupement. En effet, dans les CPE qui consacrent d'importantes ressources aux interventions sur le bâti, le chiffre d'affaires bénéficie en premier lieu aux entreprises de construction. Allonger la durée d'un contrat conduit à augmenter l'activité réservée à l'exploitant. Ceci renforcerait l'attractivité du CPE pour les exploitants et améliorerait la cohésion des groupements. Dans ces cas, l'exploitant devient souvent le mandataire du CPE après la réception des travaux. Cet équilibre organisationnel ne doit cependant pas s'établir à l'encontre de la personne publique. Ainsi un CPE peu ambitieux de longue durée, serait pénalisant dans la mesure où les solutions adoptées et peu performantes seraient supportées plusieurs années.

La prise en compte de la date d'attribution et de la durée des CPE permet de connaître le nombre de ceux qui sont d'ores et déjà terminés, soit 97 CPE en 2021 (Figure 14).

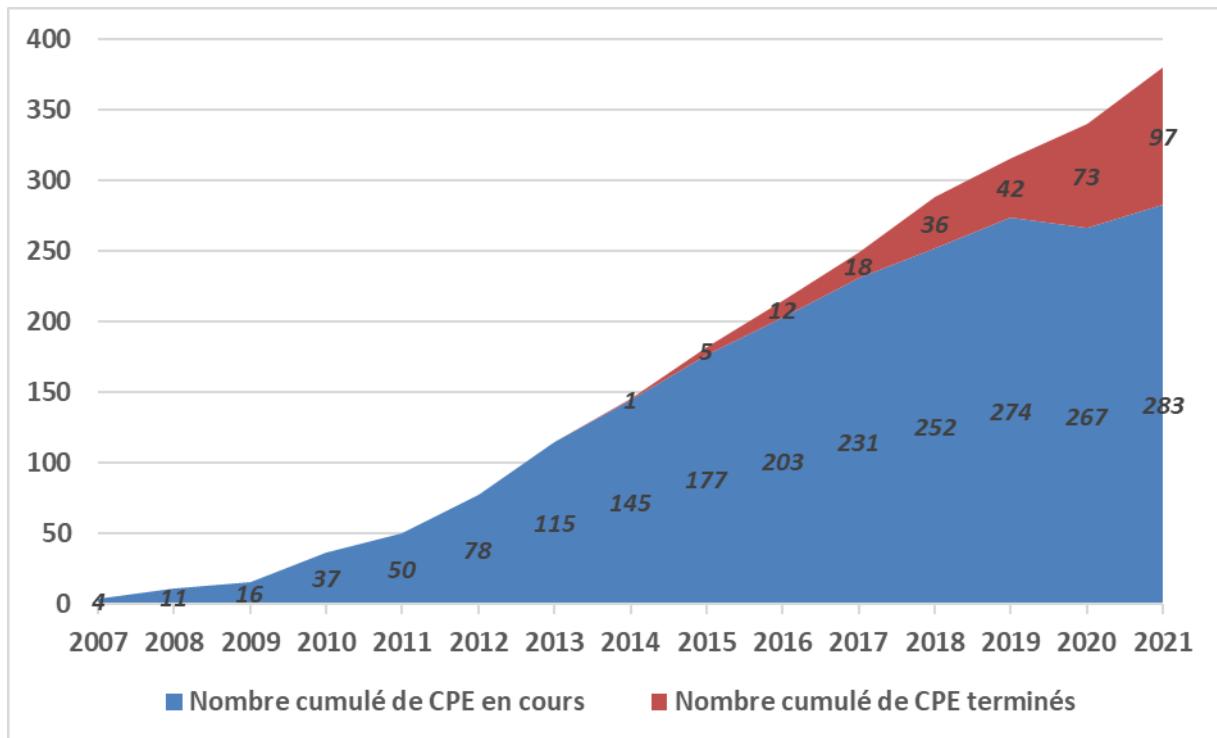


Figure 14 : Evolution du « marché » des CPE terminés ou en cours chaque année

Sur les 14 CPE encore en cours qui ont été lancés entre 2007 et 2011, 12 sont des Contrats de Partenariat (qui ont des durées supérieures à la moyenne).

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

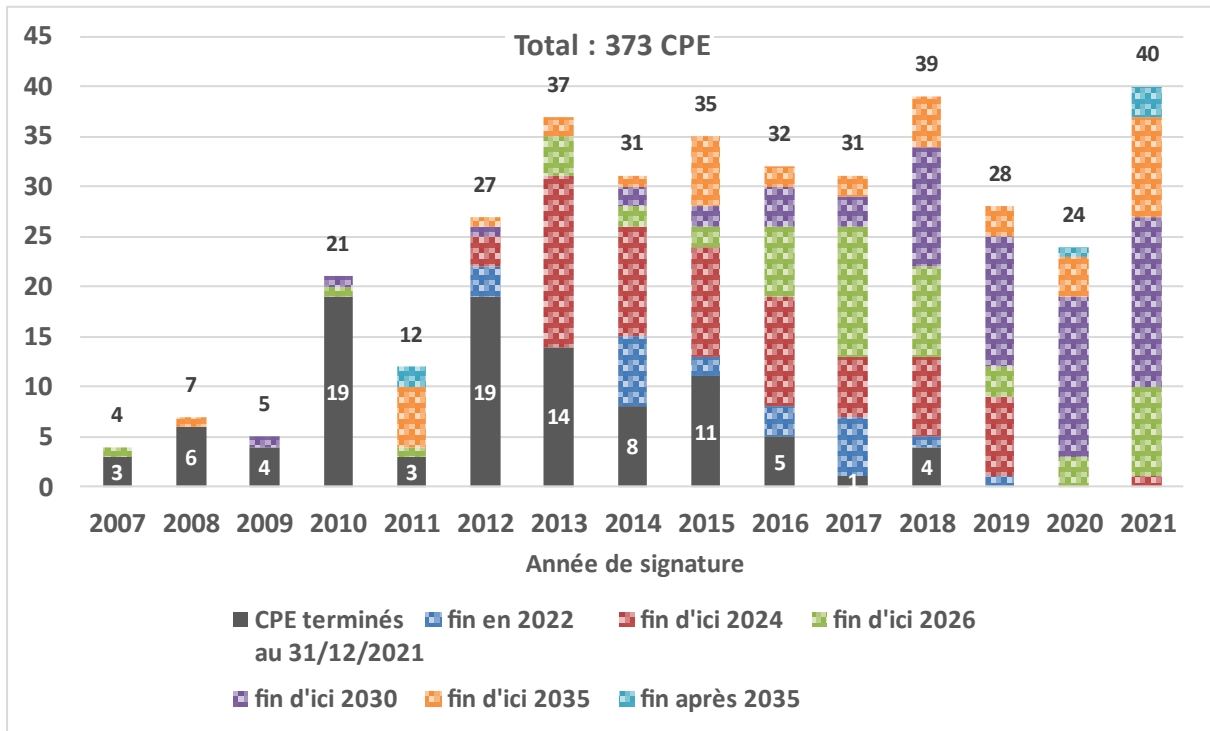


Figure 15 : Evolution du nombre de CPE en fonction de leur année de clôture

4 Actions d'efficacité énergétique liées aux CPE publics

4.1 LES SOLUTIONS TECHNIQUES DEPLOYEES

Le BOAMP distingue les marchés selon la catégorisation opérée par le code de la commande publique : travaux, services et fournitures. Ces catégories ont surtout un intérêt juridique et ne permettent pas de refléter la nature des actions mises en œuvre, ainsi un CPE global incluant une forte part de fournitures et de services pourra être qualifié de marché de travaux en raison de son objet immobilier.

Par conséquent, à partir de la nature des actions d'efficacité énergétique réalisées ou prévues dans les avis de marché, les CPE ont été reclassés en trois catégories :

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

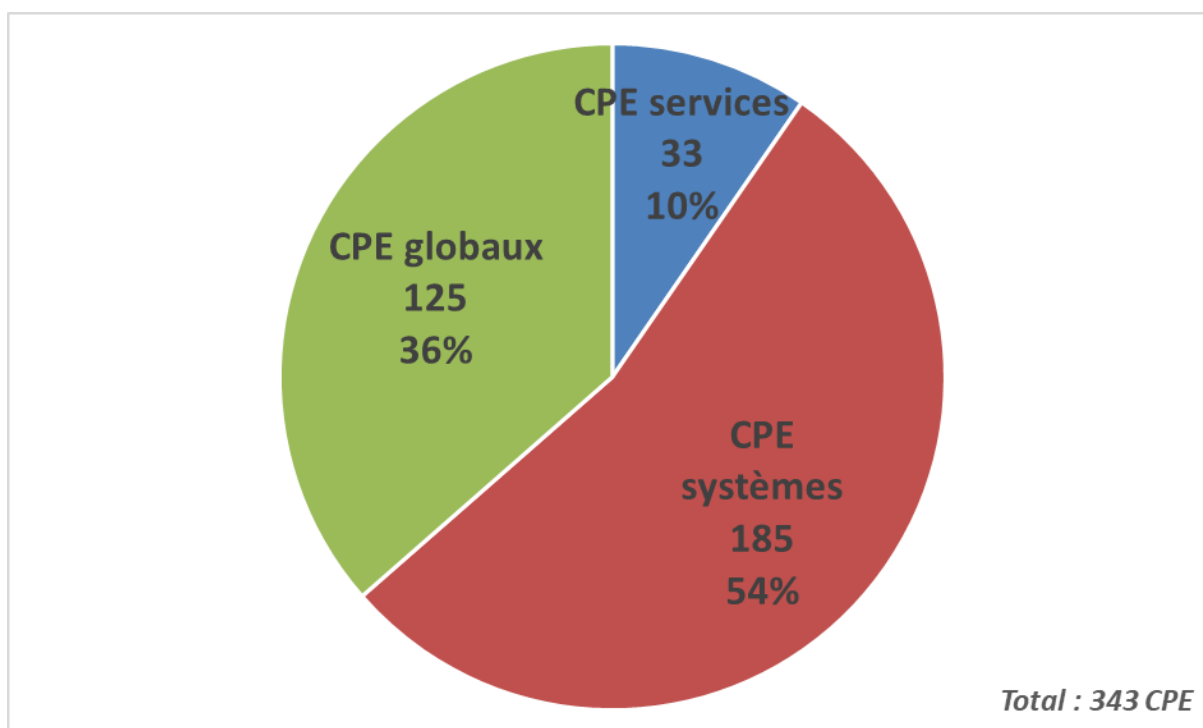


Figure 16 : Répartition du nombre de CPE selon la catégorie d'actions d'efficacité énergétique

Dans 54 % des CPE recensés, **les actions portent uniquement sur les systèmes énergétiques, tandis que le couplage d'interventions sur le bâti et sur les systèmes représente environ 36 % des cas recensés**. Les CPE services (10 %) sont probablement sous-estimés. En effet, ces contrats sont plus difficiles à identifier en raison de la frontière étroite qui les sépare des contrats d'exploitation avec intéressement¹⁵.

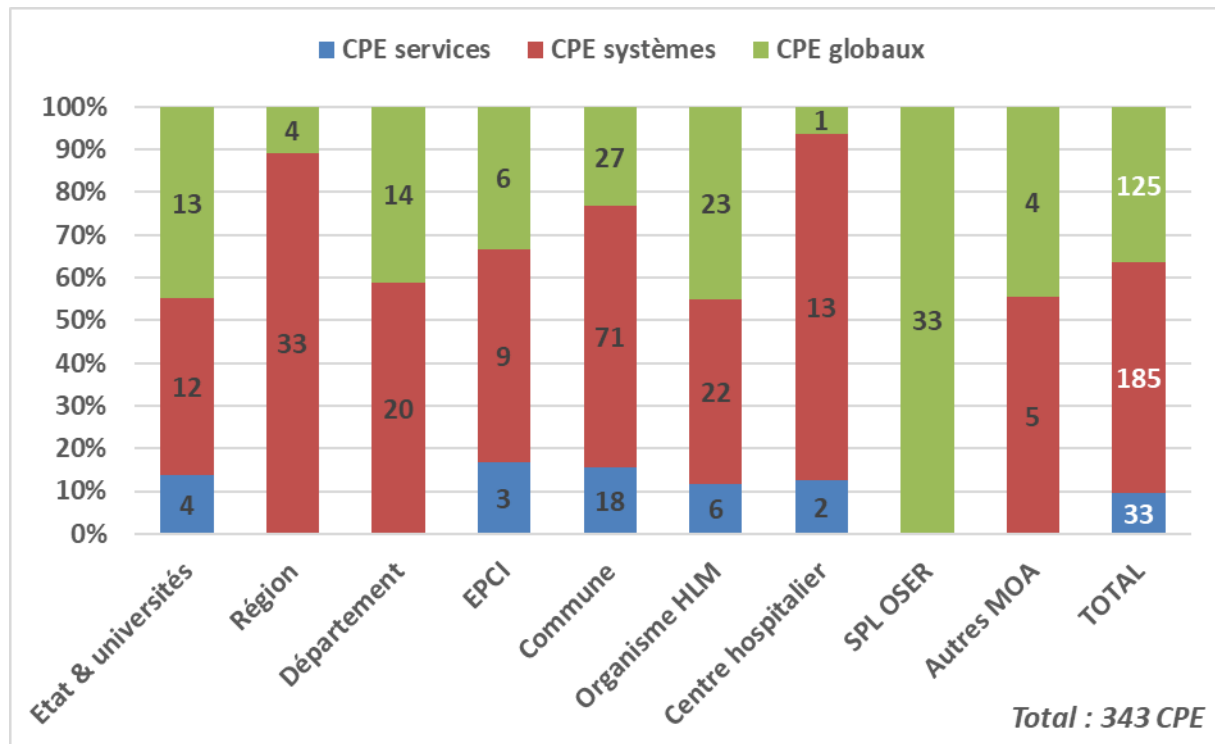


Figure 17 : Répartition du nombre de CPE en fonction de la catégorie d'actions d'efficacité énergétique et du type de maître d'ouvrage

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

Les centres hospitaliers, les communes et les régions privilégient plus les actions sur les systèmes plutôt que sur le bâti (cf. Figure 17). Dans l'hospitalier, de nombreux projets concernent des pôles énergie. Comme la performance mais surtout la fiabilité de ces équipements sont centrales pour la qualité des soins, le CPE devient un véhicule idéal pour répondre à ce besoin et garantir la fiabilité des installations. Les communes se caractérisent par une diversité de leur patrimoine (bâtiments tertiaires et culturels, complexes sportifs, écoles...). Mener des CPE sur le bâti de plusieurs bâtiments couvrant des usages différents est relativement complexe. Demander à un exploitant de moderniser et d'optimiser les installations techniques l'est moins et s'inscrit dans la continuité des contrats d'exploitation classiques. Le cas spécifique de la SPL OSER qui intervient en tant que mandataire du conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes et des communes actionnaires est un contre-exemple. En

¹⁵ La plupart des contrats de maintenance et d'exploitation (les classiques P1, P2 et P3) avec intéressement visent le plus souvent à maintenir la performance énergétique plutôt qu'à l'améliorer. Néanmoins, certains maîtres d'ouvrage établissent des contrats P1, P2, P3 avec plan de progrès qui conduisent à une amélioration de la performance énergétique sans pour autant être considérés comme des CPE.

centrant ses interventions sur quelques bâtiments liés à un seul usage (par exemple un groupe scolaire communal, un lycée, un hôtel de ville), la SPL est à même de mener des CPE globaux qui répondent à son objectif de conduire des opérations de niveau BBC rénovation.

Les organismes HLM inscrivent la plupart de leurs investissements en efficacité énergétique dans le cadre d'un plan stratégique de patrimoine. Cette vision patrimoniale les amène à accorder une grande importance aux actions sur le bâti. Ceci se traduit par une proportion relativement importante de CPE globaux¹⁶. En effet, une enveloppe performante est souvent synonyme de durabilité, de simplicité et donc d'un recours moins marqué à des systèmes complexes dont la performance dans le temps est plus souvent soumise à caution. Par ailleurs, pour les bailleurs sociaux, le CPE permet d'objectiver la qualité des travaux de rénovation dans la perspective d'une contribution des locataires à un financement partiel et indirect de l'opération de réhabilitation via la troisième ligne de quittance.

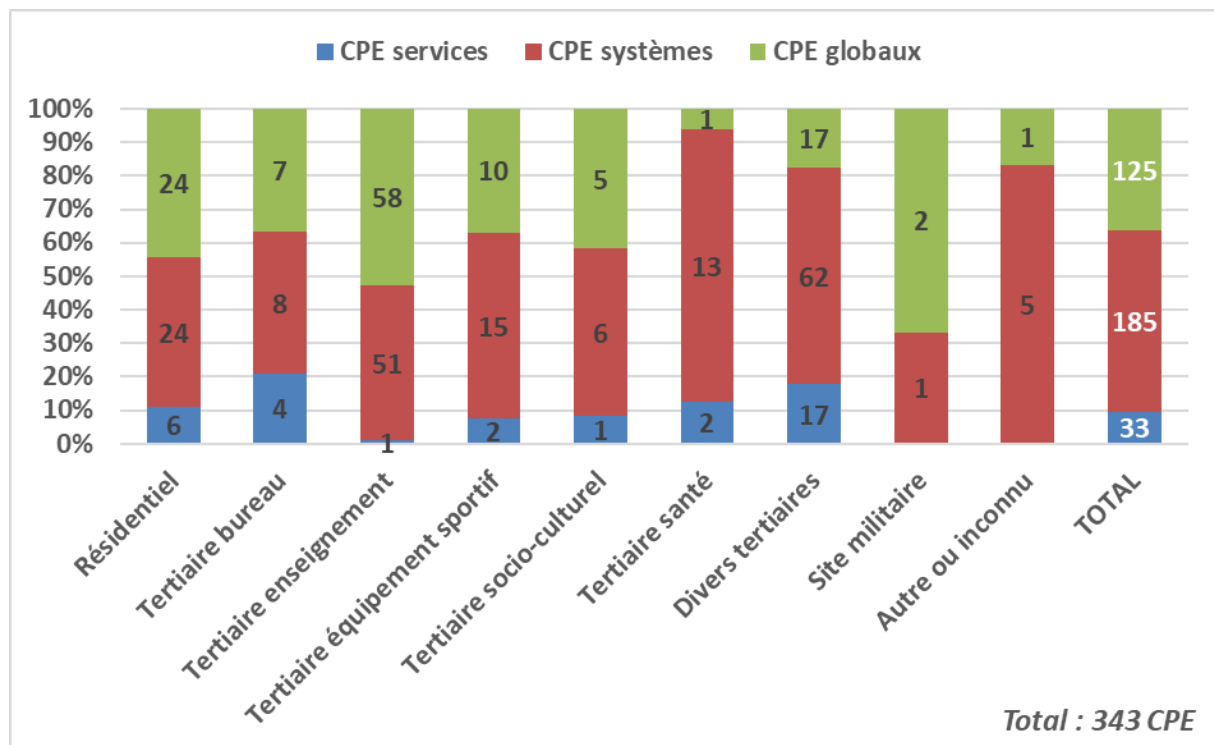


Figure 18 : Répartition du nombre de CPE en fonction de la catégorie d'actions d'efficacité énergétique et du secteur

La répartition sectorielle des CPE (Figure 18) suit la répartition par maître d'ouvrage. L'importance des CPE dans l'enseignement résulte des actions des municipalités, des Départements et des Régions qui ont lancé 63 % des CPE répertoriés dans la base de données (Figure 6). La forte proportion des CPE globaux est en grande partie liée aux actions de la SPL Oser dont la plupart des actions sont centrées sur des écoles, des groupes scolaires et des

¹⁶ Ce point va dans le sens du rapport de l'ANCOLS qui indiquait que les bailleurs sociaux axaient de plus en plus leurs stratégies patrimoniales vers des rénovations globales et non plus des rénovations thermiques ponctuelles. ANCOLS, 2022, *La rénovation thermique des logements du parc social : Etat des lieux, panorama des pratiques et freins à son développement*, Juin 2022.

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

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

Les actions de sensibilisation concernent relativement peu les CPE systèmes. En effet, il est moins facile de mobiliser les occupants dans les cas où les actions entreprises concernent uniquement les équipements énergétiques (chaufferies par exemple). Par ailleurs, on peut supposer que les maîtres d'ouvrage dont les investissements sont plus lourds dès lors qu'une intervention concerne le bâti, considèrent qu'un budget supplémentaire alloué à la sensibilisation réclame un effort marginal tout en offrant une perspective d'économies d'énergie substantielles.

4.2 LA PRESTATION DE FOURNITURE D'ENERGIE

L'intégration de la fourniture d'énergie dans un CPE est fonction du type de marché (travaux, services, fournitures). Ainsi, plus le CPE correspond à une rénovation globale, et moins la fourniture d'énergie est incluse au contrat (Figure 19). Près des deux tiers des CPE services et CPE systèmes en revanche comprennent une prestation de fourniture d'énergie.

La fourniture d'énergie peut porter sur une ou plusieurs énergies. En effet, certains CPE ne comprennent, dans la prestation P1, que la fourniture de combustibles pour les chaufferies bois/biomasse.

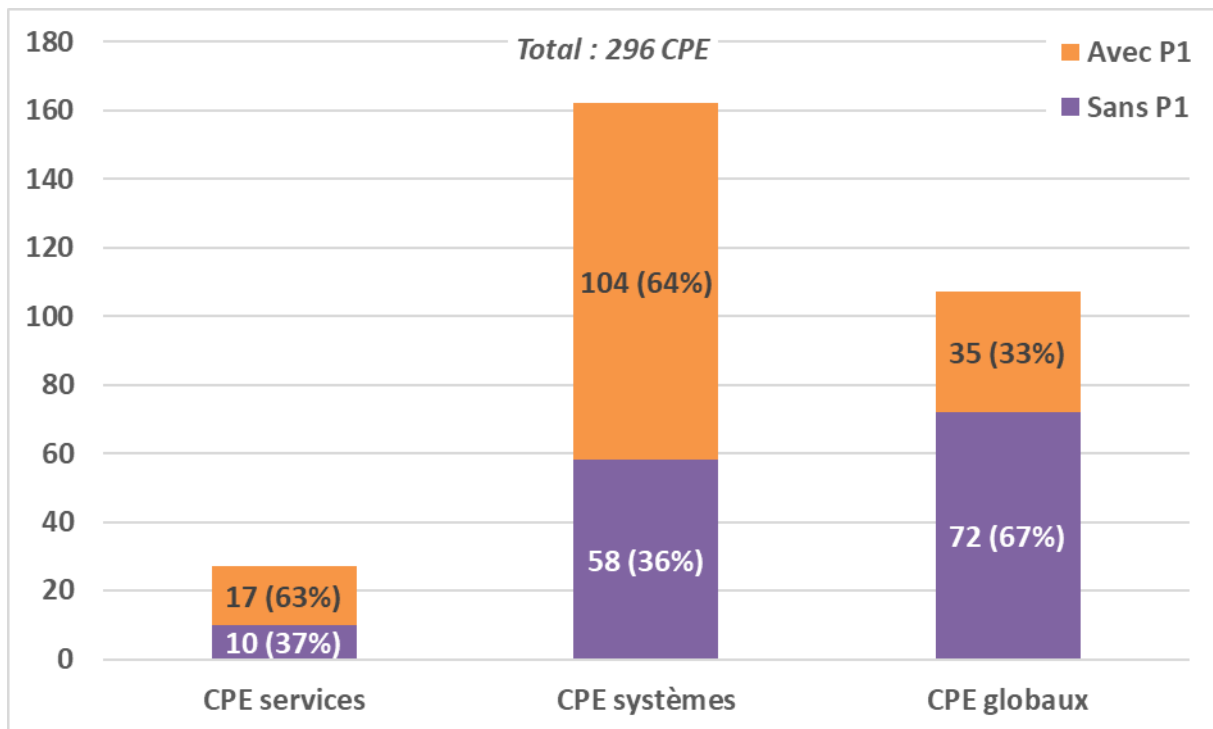


Figure 19 : Répartition du nombre de CPE selon la catégorie de CPE et la présence de la prestation de fourniture d'énergie (P1) dans le contrat

4.3 LA RELATION ENTRE ACTIONS D'EFFICACITE ENERGETIQUE ET DUREE CONTRACTUELLE

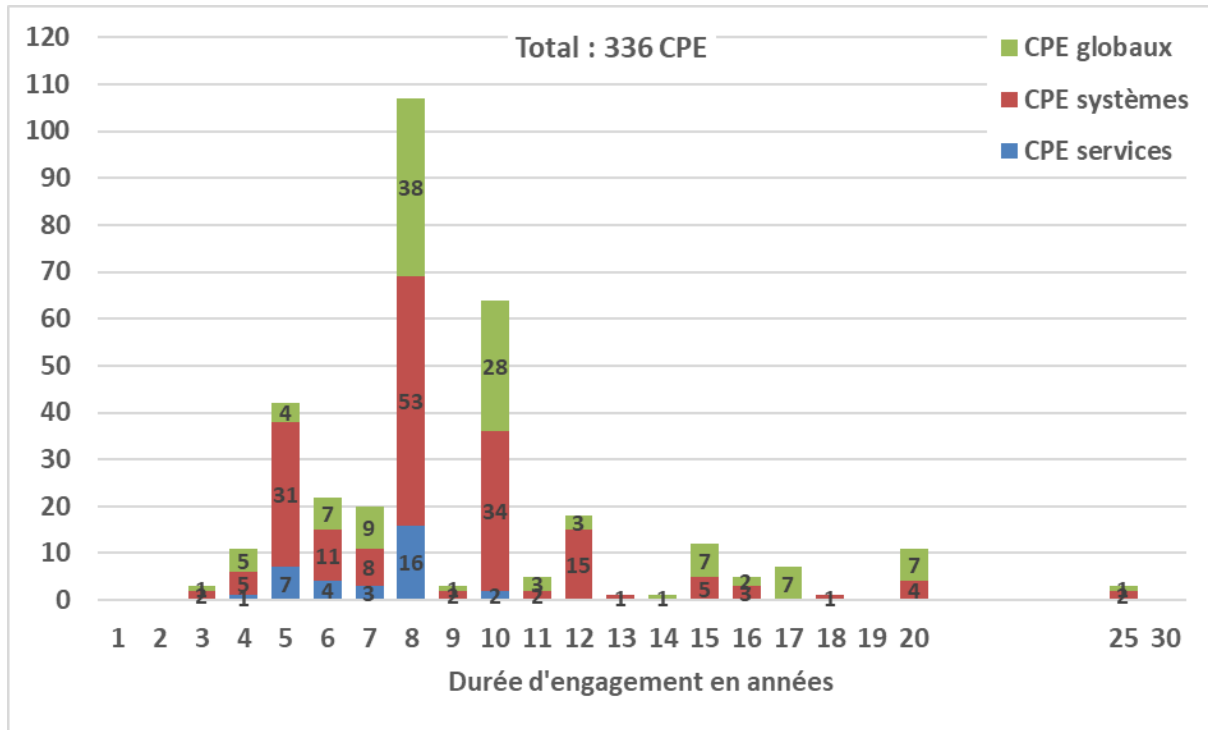


Figure 20 : Répartition du nombre de CPE par durée d'engagement selon la catégorie de CPE

Les CPE de service ont des durées plus faibles (inférieures à 10 ans) que les CPE globaux. Ceci résulte du poids des habitudes et des temps de retour sur investissement plus longs des actions sur le bâti. Les CPE liés aux travaux sur les systèmes se sont dans de nombreux cas substitués à des contrats d'exploitation avec intéressement dont la durée était fréquemment de huit ans. Le passage d'un contrat à l'autre a conduit à conserver cette durée. En outre quelques fois, cette durée correspond aussi à celle qui équilibre le financement du projet (les économies réalisées paient une grande part des investissements initiaux). En revanche, les investissements réalisés dans le cadre de CPE globaux ne sont jamais financés entièrement par les économies d'énergie obtenues sur la durée. Il faut comprendre que ces CPE avec interventions sur le bâti s'inscrivent le plus souvent dans un plan pluriannuel d'investissements. C'est alors la volonté de lutter contre l'obsolescence de l'actif immobilier et de maintenir sa valeur locative ou/et patrimoniale qui domine. Dans ces CPE, la performance énergétique est embarquée dans des travaux déjà programmés. Les temps de retour sur investissement très longs de ces actions d'efficacité énergétique n'auraient pas de sens sur le plan économique si elles visaient juste à améliorer la performance énergétique du bâtiment. C'est grâce à ce raisonnement que **ces CPE prennent tout leur sens et répondent à une triple logique : économique, patrimoniale et environnementale.**

4.4 LES OBJECTIFS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE SELON LA NATURE DES INVESTISSEMENTS

Les économies d'énergie affichées dans la Figure 21 correspondent aux objectifs définis contractuellement et non aux résultats constatés pendant les premières années d'exploitation. Par ailleurs, ces objectifs d'économies d'énergie peuvent d'un CPE à l'autre correspondre à des périmètres d'usage différents et s'exprimer selon des unités différentes (énergie primaire ou énergie finale). Ces informations n'étaient pas systématiquement disponibles. Lorsqu'elles l'étaient, l'objectif était le plus souvent exprimé en énergie finale¹⁷.

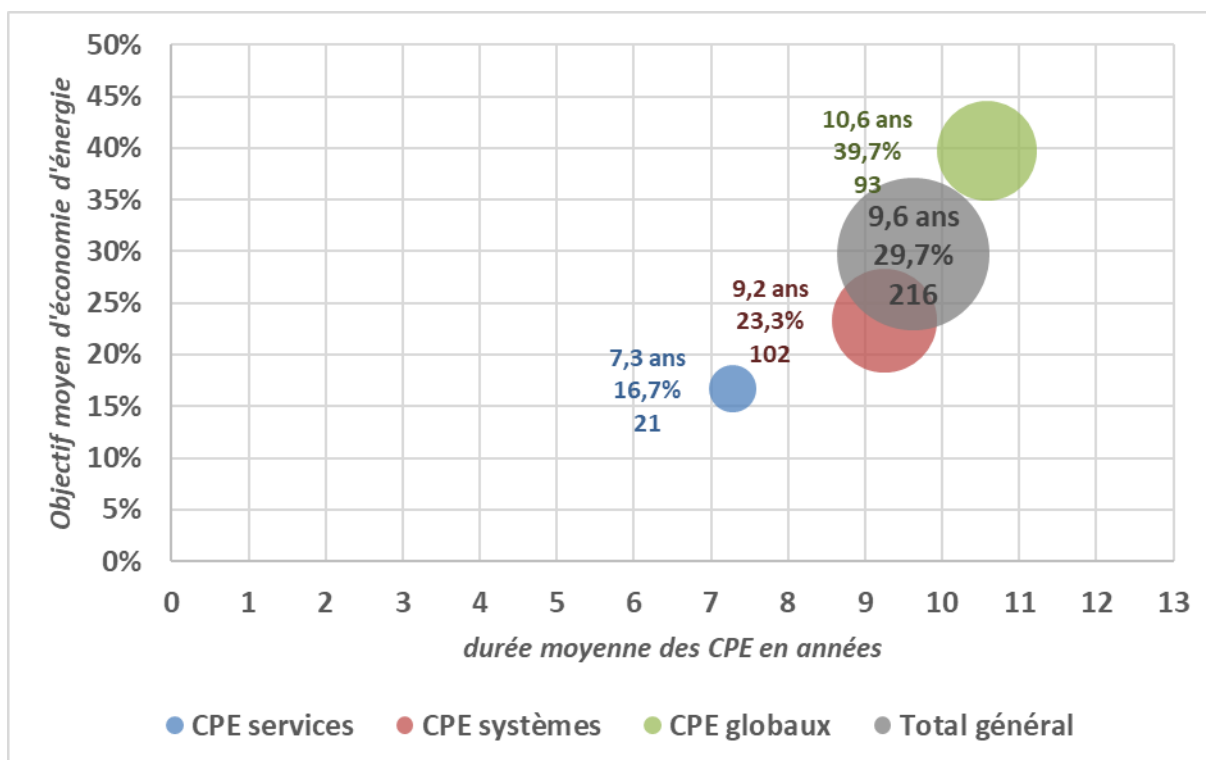


Figure 21 : Objectifs moyens d'économies d'énergie et durée moyenne d'engagement des CPE selon la catégorie d'actions d'efficacité énergétique (la taille des bulles est proportionnelle au nombre de CPE)

En moyenne, sur un échantillon de 216 CPE publics, les objectifs contractuels d'économies d'énergie sont de 29,7 % sur une durée d'engagement de 9,6 ans (Figure 21).

Ces économies sont étroitement liées à la nature des travaux engagés. Elles sont de 39,7 % sur une durée de 10,6 ans, de 23,3 % sur une durée de 9,2 ans et de 16,7 % sur 7,3 ans respectivement pour les CPE globaux, les CPE systèmes et les CPE services. Dans ce dernier cas, comme on dénombre 21 CPE, toute interprétation doit être conduite avec précaution. Malgré tout, les économies d'énergie contractualisées et annoncées sont cohérentes avec la nature des interventions. La distribution de ces économies d'énergie tend d'ailleurs à renforcer cette conclusion (Figure 22).

¹⁷ Pour 70 % des CPE de l'échantillon, l'unité de l'objectif d'économies d'énergie n'est pas connue. Dans 18 % des cas, il est exprimé en énergie finale et pour 12 % des CPE, il est exprimé en énergie primaire.

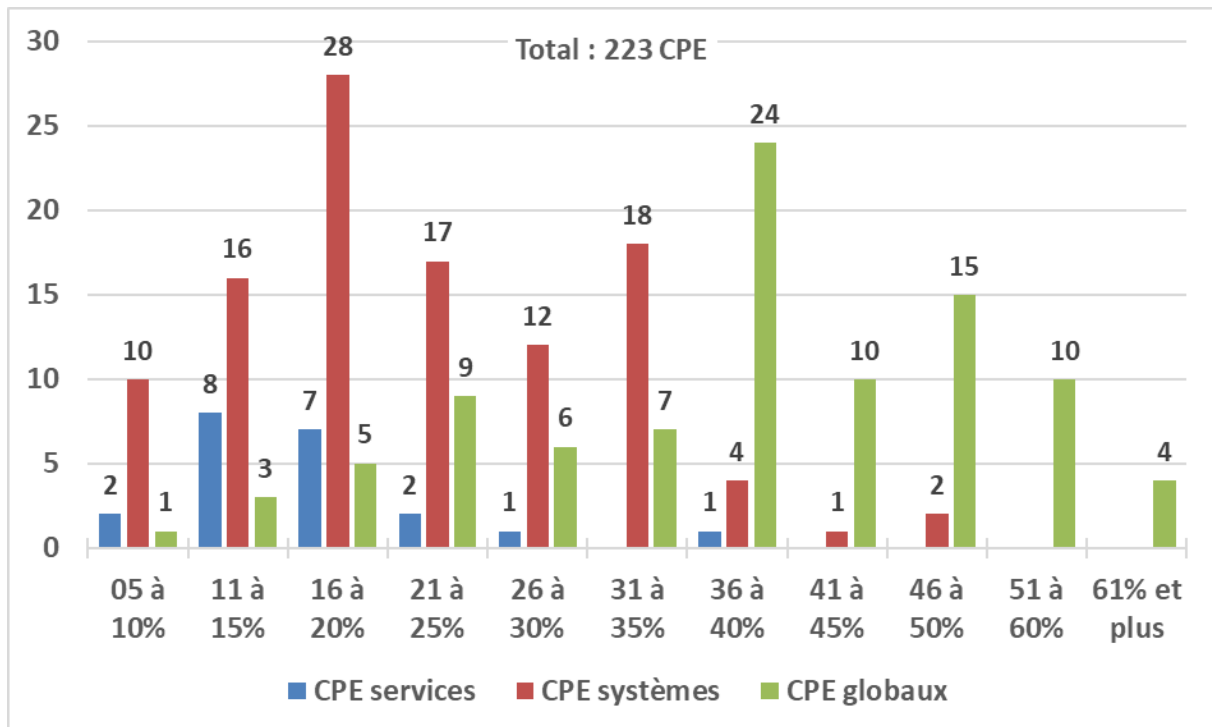


Figure 22 : Répartition du nombre des CPE par objectifs d'économie d'énergie selon la catégorie de CPE

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

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

4.5 LES OBJECTIFS DE REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Les contrats de performance énergétique participent aussi à la baisse des émissions de gaz à effet de serre (GES). Cette baisse découle directement de l'objectif de réduction des consommations d'énergie et n'est pas toujours calculée ni communiquée. Sur 50 CPE pour lesquels nous disposons des données, les réductions d'émissions de GES engagées s'élèvent en moyenne à 40,4 %.

Les réductions d'émissions de GES annoncées sont donc fortement corrélées aux objectifs d'économie d'énergie, en particulier pour ce qui concerne les CPE services et les CPE systèmes (cf. Figure 23). Les objectifs de réduction se situent entre 10 et 20% pour les CPE services et jusqu'à 30% pour les CPE systèmes. La corrélation est moins évidente dans le cas des CPE globaux. La plupart du temps, les pourcentages de réduction des émissions de GES sont supérieurs à ceux des consommations d'énergie. En effet, les efforts d'amélioration énergétique sont plus importants sur les usages les plus carbonés (chauffage et ECS) et il y a quelquefois des changements de vecteur énergétique pour une énergie moins carbonée ou d'origine renouvelable (électricité, biomasse, réseau de chaleur, PV...).

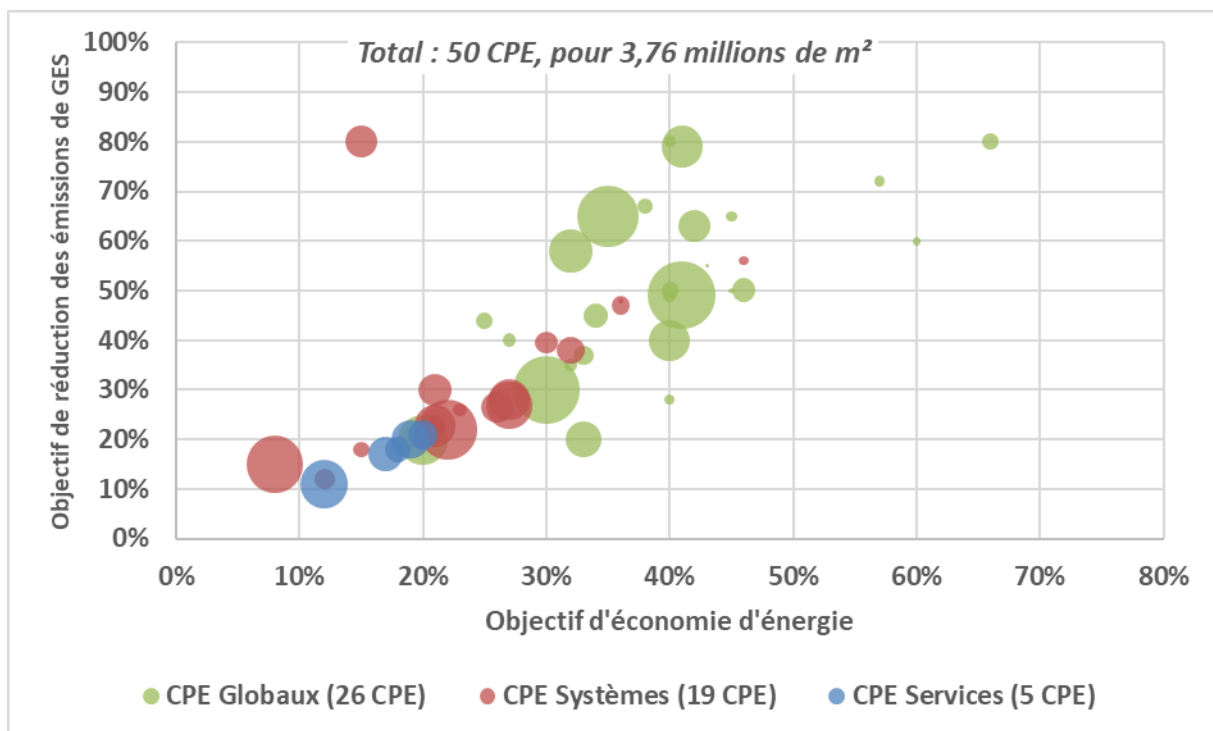


Figure 23 : Objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre selon l'objectif d'économie d'énergie et la catégorie de CPE. La taille des bulles est proportionnelle à la surface totale des bâtiments des CPE

Parfois, des engagements portant sur un taux d'énergies renouvelables utilisées peuvent être intégrés aux contrats. Par exemple, dans le cas d'une installation d'une chaudière bois, l'intérêt du CPE est d'exploiter au mieux ce nouvel équipement et de maximiser l'utilisation du combustible renouvelable (pour les usages chauffage/ECS, en remplacement d'une énergie

fossile par ex). Le CPE contribue ainsi à réduire les émissions de GES et intègre en ce sens un objectif contractuel supplémentaire, le taux d'ENR, qui est mesurable et vérifiable.

4.6 LES MONTANTS DES INVESTISSEMENTS DANS LES ACTIONS D'EFFICACITE ENERGETIQUE

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

La Figure 24 représente sous forme d'un nuage de points les CPE caractérisés en abscisse par leur pourcentage contractuel d'économies d'énergie et en ordonnée par leur montant d'investissement en € HT /m². La taille des bulles est proportionnelle à la surface des bâtiments concernés. Cet indicateur permet de donner plus de poids aux valeurs des plus grosses bulles et de considérer les plus petites bulles comme des situations moins représentatives ou potentiellement singulières.

L'échantillon restreint à 105 CPE n'est pas représentatif. Il s'agit des seuls CPE de l'Observatoire pour lesquels les données relatives aux surfaces, aux montants d'investissement et aux objectifs d'économies d'énergie sont connues et consolidées. Parmi ces 105 CPE, 8 présentent un montant d'investissement supérieur à 1 000 € HT / m² et n'apparaissent pas sur la Figure 24.

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

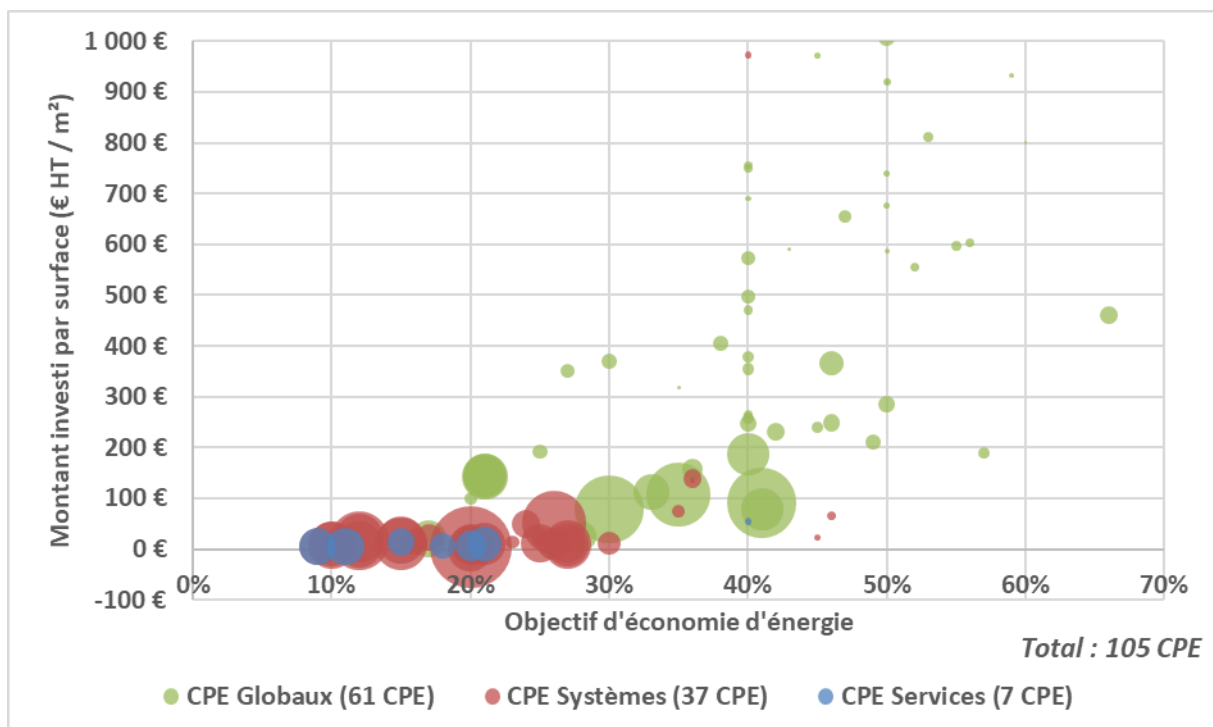


Figure 24 : Montants investis par unité de surface selon l'objectif d'économie d'énergie. La taille des bulles est proportionnelle à la surface totale des bâtiments des CPE

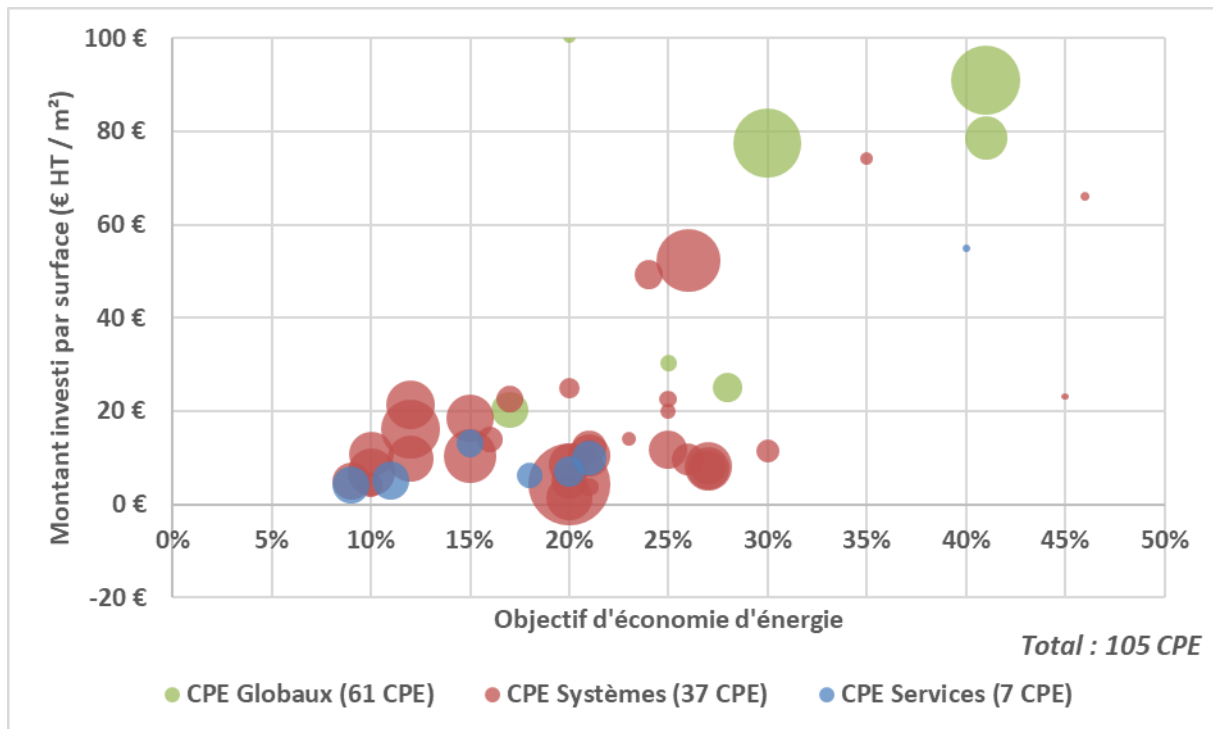


Figure 25 : Montants investis par unité de surface selon l'objectif d'économie d'énergie. La taille des bulles est proportionnelle à la surface totale des bâtiments des CPE. Zoom sur les montants de 0 à 100 € HT / m² et sur les économies d'énergie de 0 à 50%.

Pour des économies d'énergie de 0 à 30 %, les niveaux d'investissement sont faibles (majoritairement inférieurs à 50€ HT/m²), les CPE concernés comportent essentiellement des travaux sur les systèmes. Au-delà de 30 % d'économies d'énergie, les investissements sont plus élevés et correspondent principalement à des rénovations globales. On observe un nombre non négligeable de CPE globaux qui présentent des montants d'investissement supérieurs à 200 € HT par mètre carré, mais ces CPE sont plutôt de petite taille.

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

Enfin, au regard des dernières obligations réglementaires liées à la loi ELAN relatives à la rénovation du parc tertiaire (dispositif éco-énergie tertiaire), ce graphique peut fournir des informations quant aux efforts d'investissement à accomplir par les maîtres d'ouvrage

assujettis au dispositif pour atteindre les seuils respectifs de diminution de 40 % (2030), 50 % (2040) et 60 % (2050).

5 Les aspects juridiques et contractuels des CPE publics

5.1 LE MODE DE FINANCEMENT DES CPE PUBLICS

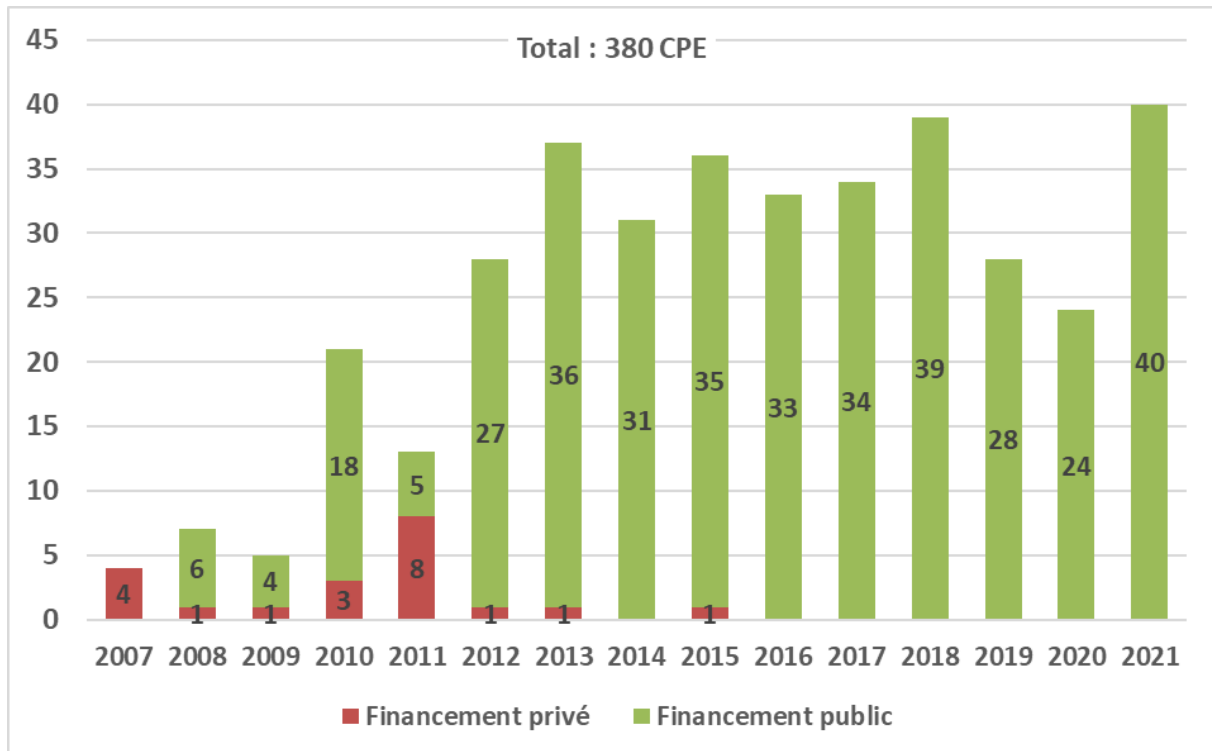


Figure 26 : Evolution du nombre de CPE attribués depuis 2007 en fonction du type de financement

La Figure 26 distingue les marchés à financement public et les marchés à préfinancement privé. Les 20 CPE à préfinancement privé correspondent essentiellement aux CPE signés jusqu'en 2015 sous la forme d'un contrat de partenariat¹⁸.

Les marchés à financement public sont rapidement devenus dominants, essentiellement sous la forme de marchés globaux liant conception, réalisation, exploitation et maintenance depuis l'introduction en 2011 des CREM et des MPGP qui les ont remplacés à partir de 2016. Cette évolution reflète aussi l'effondrement du marché des contrats de partenariat après 2012 (y compris pour les projets qui ne sont pas des CPE).

¹⁸ Tous les contrats de partenariat mentionnés s'inscrivent dans le cadre de l'ordonnance du 17 juin 2004. L'ONCPE n'a pas identifié de CPE réalisés sous la forme de marchés de partenariat.

5.2 LA NATURE DES MARCHES DE CPE PUBLICS

Les avis de marché recensés montrent que les CPE publics prennent essentiellement la forme de marché de services ou de marchés de travaux (Figure 27).

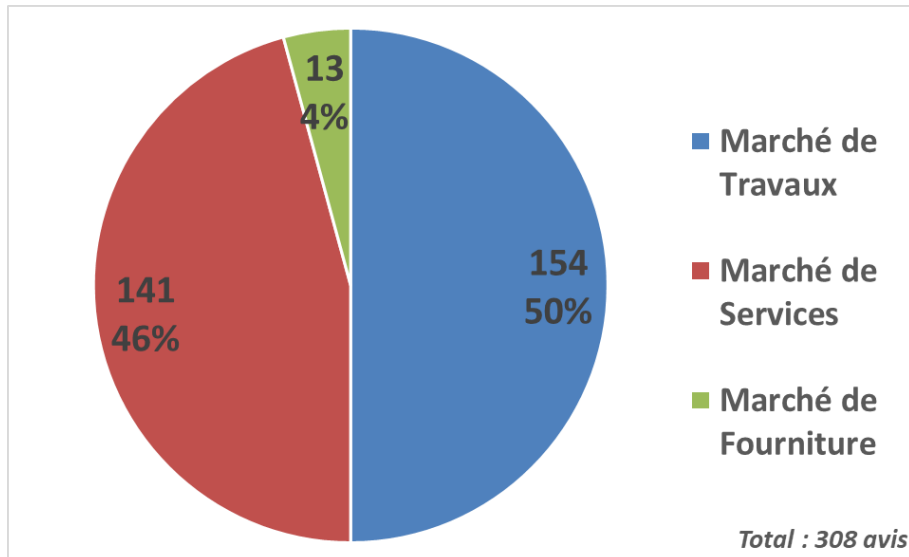


Figure 27 : Répartition des avis de marché attribués entre marchés de travaux, marchés de services et marchés de fourniture

Les marchés de service, qui dominaient les premiers CPE deviennent minoritaires à partir de 2016 au profit des marchés de travaux (Figure 28). Cette évolution traduit probablement l'élévation des ambitions énergétiques des personnes publiques auxquelles ne peuvent répondre les seuls marchés de services. Confrontés notamment aux échéances du dispositif Eco Energie Tertiaire et disposant désormais d'outils contractuels leur permettant d'intégrer dans le même CPE des travaux et des services, les maîtres d'ouvrage semblent faire évoluer le marché des CPE vers des opérations plus globales.

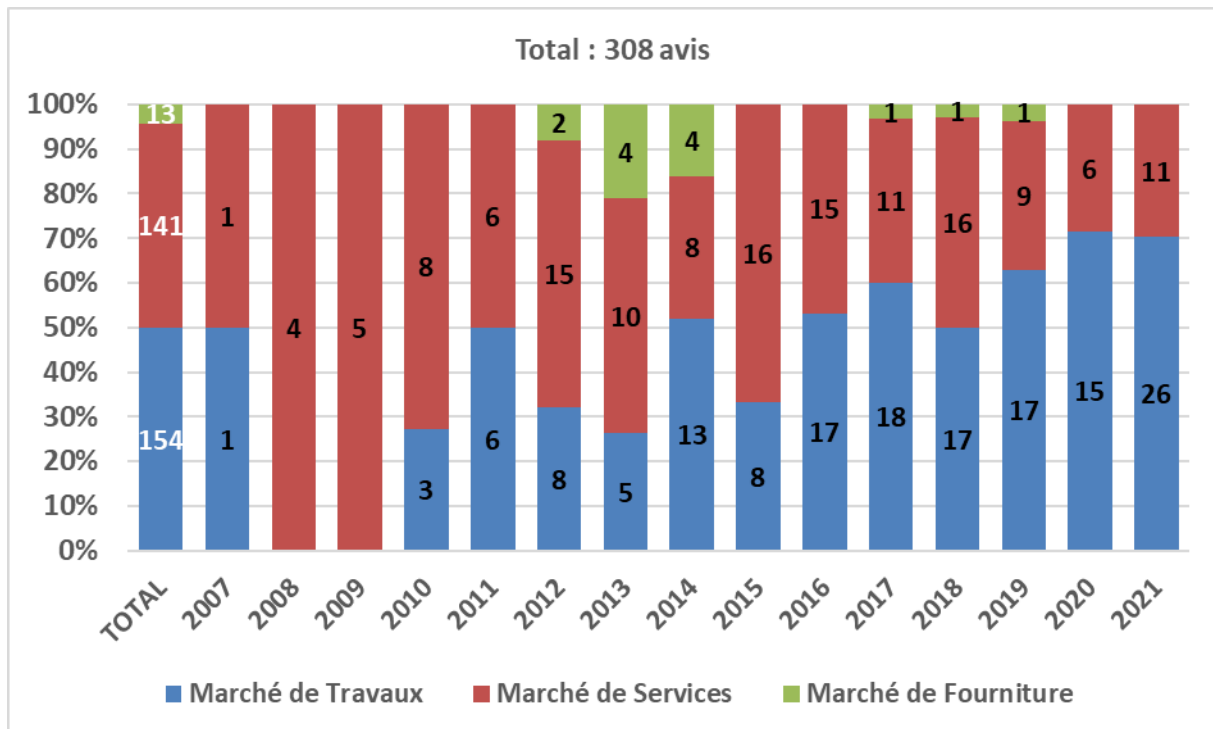


Figure 28 : Evolution du nombre d'avis de marché attribués depuis 2007 avec la répartition entre marchés de travaux, marchés de services et marchés de fourniture

5.3 LA DUREE DE LA PHASE DE CONTRACTUALISATION

La durée de la phase de contractualisation¹⁹ s'entend comme la durée entre la date de lancement du marché (date de publication de l'avis de marché au BOAMP) et la date d'attribution du marché (date de signature du CPE indiquée dans le résultat de marché).

La durée de contractualisation des CPE lancés en contrat de partenariat est jusqu'en 2015, date du dernier contrat attribué sous cette forme juridique, le double de celle en marché public (Figure 29). Le financement bancaire et la présence d'actionnaires dans les contrats de partenariat conduisaient à des échanges beaucoup plus longs sur les questions financières lors des phases de dialogue compétitif, procédure utilisée de manière quasi systématique en contrat de partenariat en raison de la complexité des projets. Lors des phases de dialogue, un tour était généralement dédié aux questions de financement. Au-delà d'allonger la durée des échanges, le financement privé tendait à compliquer le montage de projets déjà complexes. Ces éléments augmentaient mécaniquement le temps s'écoulant entre l'avis de marché et son attribution.

¹⁹ Cette analyse souffre d'un biais méthodologique. Les appels d'offres infructueux n'ont pas été retenus. D'une part, un appel d'offres infructueux peut être relancé (dans ce cas seule la durée entre le second appel et l'attribution sera pris en compte) et d'autre part, un appel d'offres infructueux non relancé se traduit dans tous les cas par une perte de temps pour les acteurs impliqués dans l'offre. En contrat de partenariat, aucun appel à candidatures n'a été infructueux alors qu'en marché public, certains appels d'offres liés à des CPE le furent.

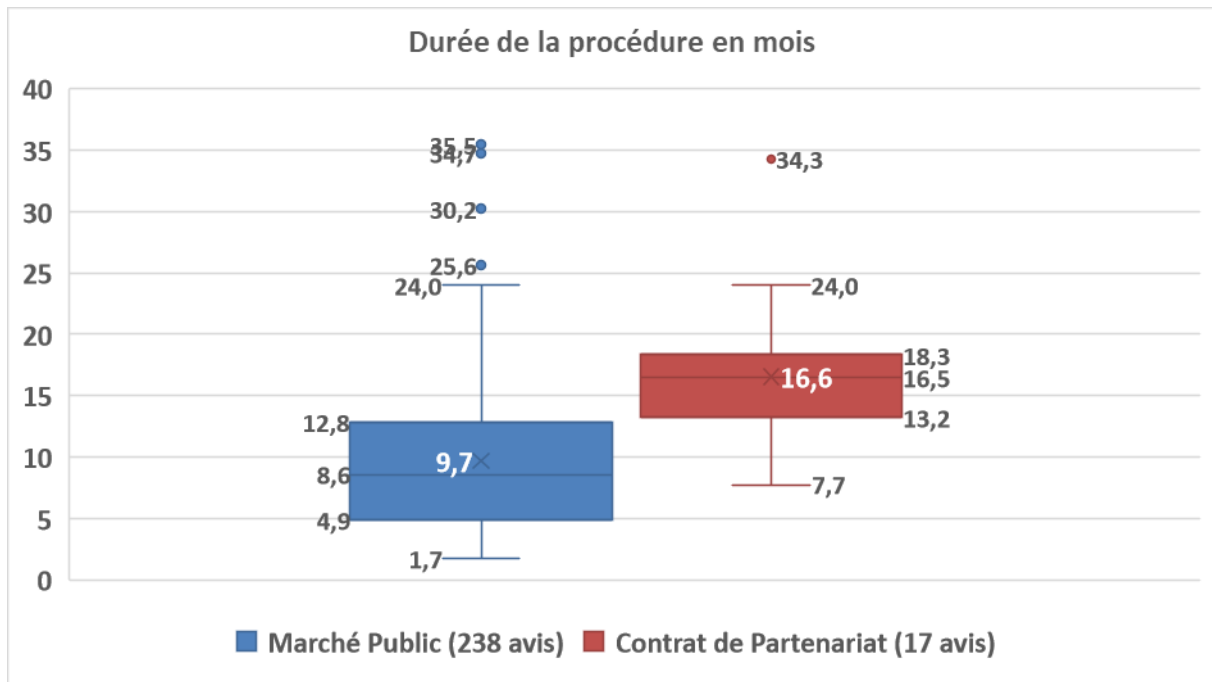


Figure 29 : Diagramme « boîte à moustaches » représentant la durée de la procédure (durée en mois entre la date de lancement et la date d'attribution) pour les marchés publics et les contrats de partenariat

Le diagramme « boîte à moustaches » se lit de la manière suivante : pour les marchés publics, la moyenne est de 9,7 mois, la médiane de 8,6 mois, les 1^{er} et 3^{ème} quartile sont respectivement de 4,9 et 12,8 mois, les limites des moustaches (1,7 et 24 mois) correspondent aux valeurs adjacentes minimale et maximale, et les points au-delà sont les valeurs extrêmes.

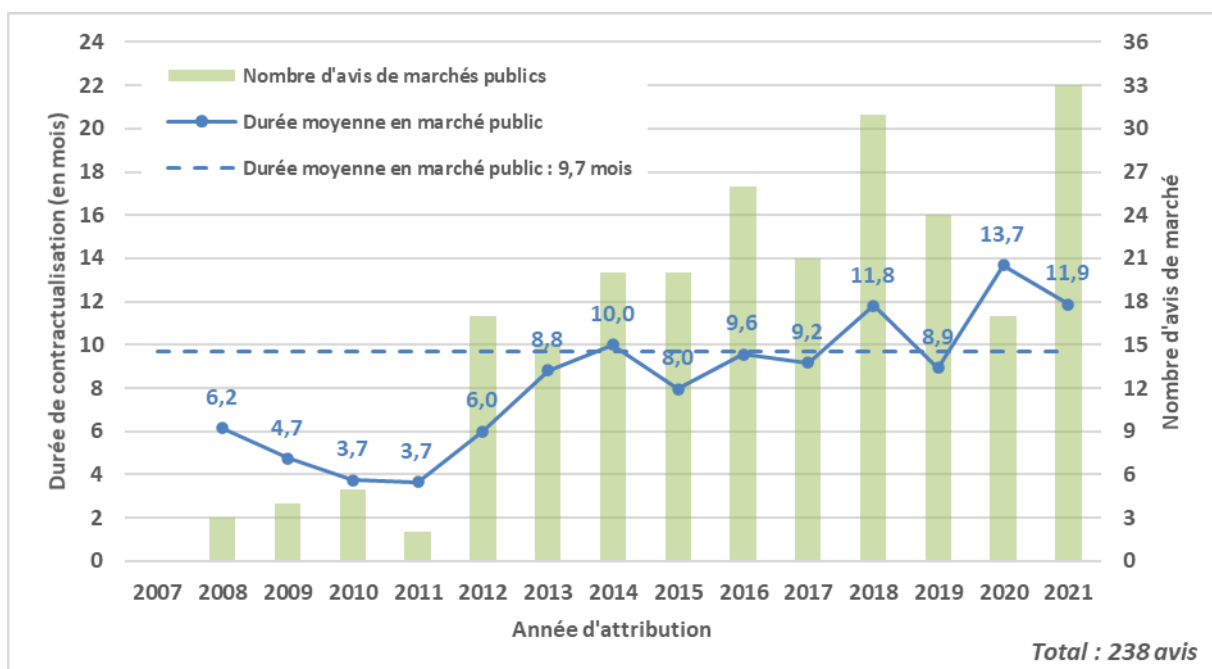


Figure 30 : Evolution de la durée moyenne (en mois) entre la date de lancement et la date d'attribution des CPE publics, selon l'année d'attribution

Tout en restant plus faible que celle des contrats de partenariat, la durée de contractualisation des CPE sous la forme de marchés publics est croissante sur la période dès lors que le nombre de marchés attribués est significatif (Figure 30). Ceci résulte d'une complexité grandissante des projets au fil des ans. Comme l'indiquait la Figure 28, les marchés de travaux deviennent dominants au fil du temps. Ces marchés et les projets qui s'y rattachent, sont plus complexes et ambitieux. Ceci entraîne un recours plus important à des procédures de dialogue compétitif et favorise un allongement des phases de montage des projets et d'échanges avant l'attribution du marché.

La Figure 31 confirme ce point. Lorsque la personne publique recourt au dialogue compétitif, la durée moyenne de contractualisation s'établit à 12,4 mois alors qu'elle n'est que de 3,9 mois en procédure ouverte (appel d'offres). On retrouve un écart similaire entre les marchés de services et les marchés de travaux (voir aussi la répartition des procédures selon le type de marché en Figure 33). Ces derniers concernent des projets plus complexes. Ceci occasionne une durée de 12,9 mois alors qu'elle n'est que de 6,7 mois pour des marchés de services qui concernent des investissements énergétiques moins compliqués.

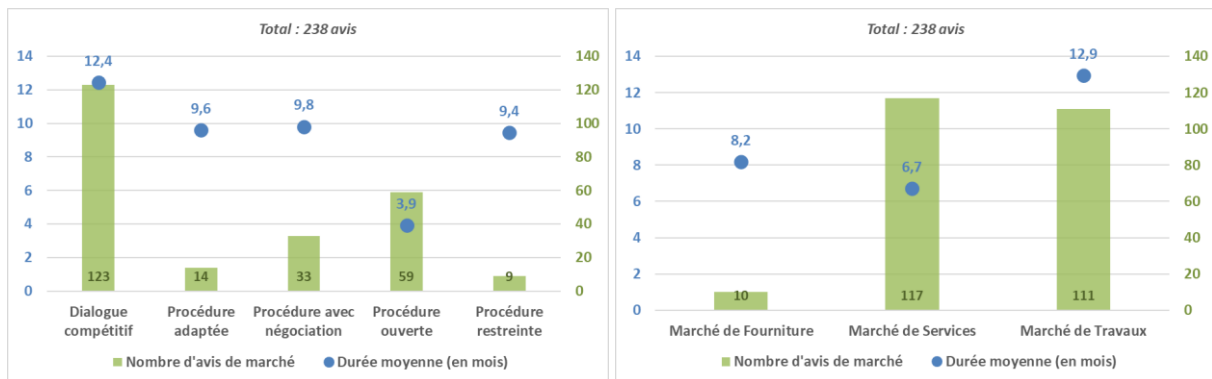


Figure 31 : Durée moyenne de contractualisation des CPE publics en fonction du type de marché et du type de procédure

5.4 LES PROCEDURES DE PASSATION DES MARCHES

Les modes de passation autorisant le dialogue ou la négociation sont privilégiés par les maîtres d'ouvrages (Figure 32). Ceci montre combien les acteurs publics se sont appropriés les procédures dérogatoires adaptées à des projets tels que des CPE. Les questions techniques de phasage des travaux, de continuité de service, de modalité d'intervention, de répartition des risques au travers des questions de pénalités, de garanties énergétiques, de délais et de connaissance préalable des bâtiments et des usages, se traitent mieux lors d'un dialogue ou d'une phase de négociation. Les phases de négociation permettent notamment de faire émerger les offres les plus performantes en matière d'économies d'énergie.

Plusieurs conditions de recours aux procédures formalisées avec négociation ou dialogue sont d'ailleurs bien adaptées aux CPE. Il s'agit notamment des cas suivants : 1/ « Lorsque le besoin consiste en une solution innovante » ; 2/ « Lorsque le marché ne peut être attribué sans négociation préalable du fait de circonstances particulières liées à sa nature, à sa complexité ou au montage juridique et financier ou en raison des risques qui s'y rattachent » ; 3/ « Lorsque le pouvoir adjudicateur n'est pas en mesure de définir les spécifications techniques

avec une précision suffisante en se référant à une norme, une évaluation technique européenne, une spécification technique commune ou un référentiel technique » (Article R2124-3 du Code de la commande publique).

Les procédures d'appel d'offres qui concernent encore un quart des opérations sont davantage utilisées pour des marchés de services (cf. Figure 33) qui restent proches dans leur logique des marchés d'exploitation-maintenance pour lesquels ce type de procédure est en général la règle.

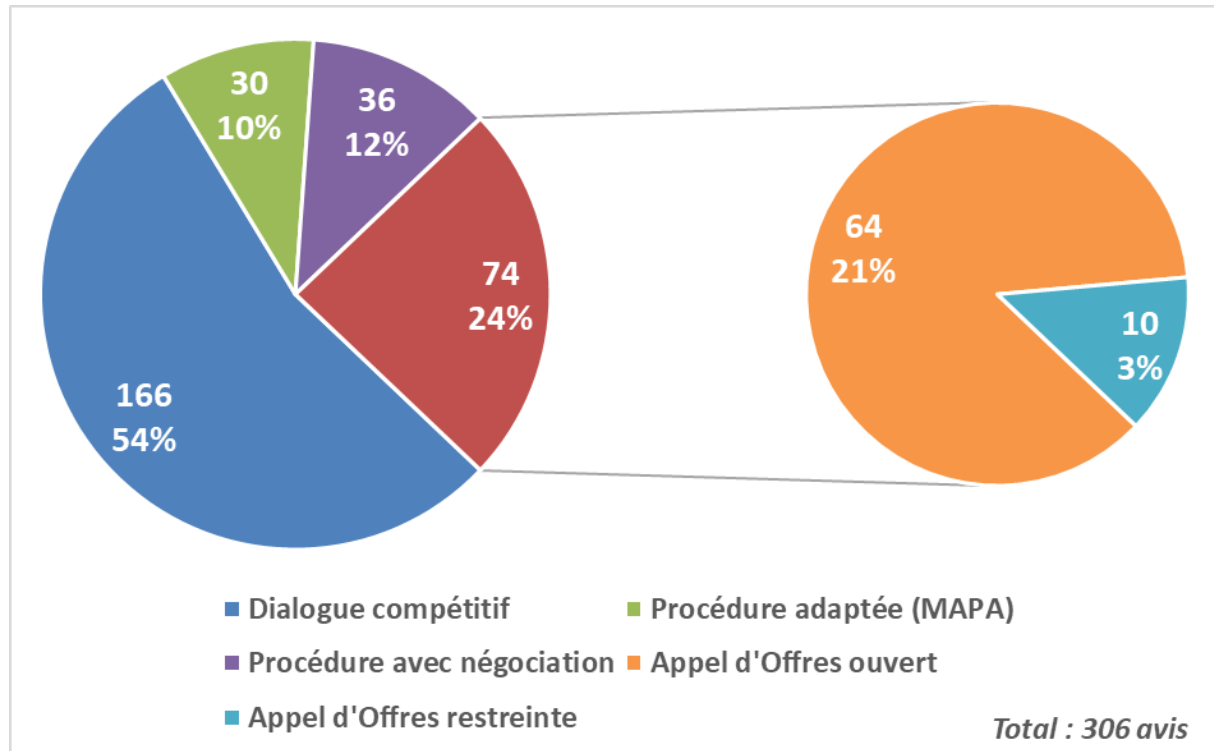


Figure 32 : Répartition des avis de marché attribués selon la procédure de passation du marché

Les départements, centres hospitalier, EPCI, les organismes HLM et l'Etat recourent davantage au dialogue compétitif que la moyenne puisqu'ils lancent des projets impliquant des travaux plus complexes (Figure 34). Les communes marquent un intérêt encore important pour les appels d'offres. Cette procédure plus courante chez cette catégorie d'acheteurs, est mieux maîtrisée. C'est surtout le cas pour les petites municipalités dont le service en charge des marchés publics est constitué souvent d'une seule personne.

La SPL OSER, qui intervient notamment en tant que mandataire pour les maîtres d'ouvrage, a recours à la procédure adaptée pour près de la moitié de ses projets. Cette procédure permet aussi de mener des négociations avec les candidats. Les avis de marché en procédure adaptée de la SPL représentent par ailleurs la moitié des avis attribués selon ce type de procédure recensé dans l'observatoire.

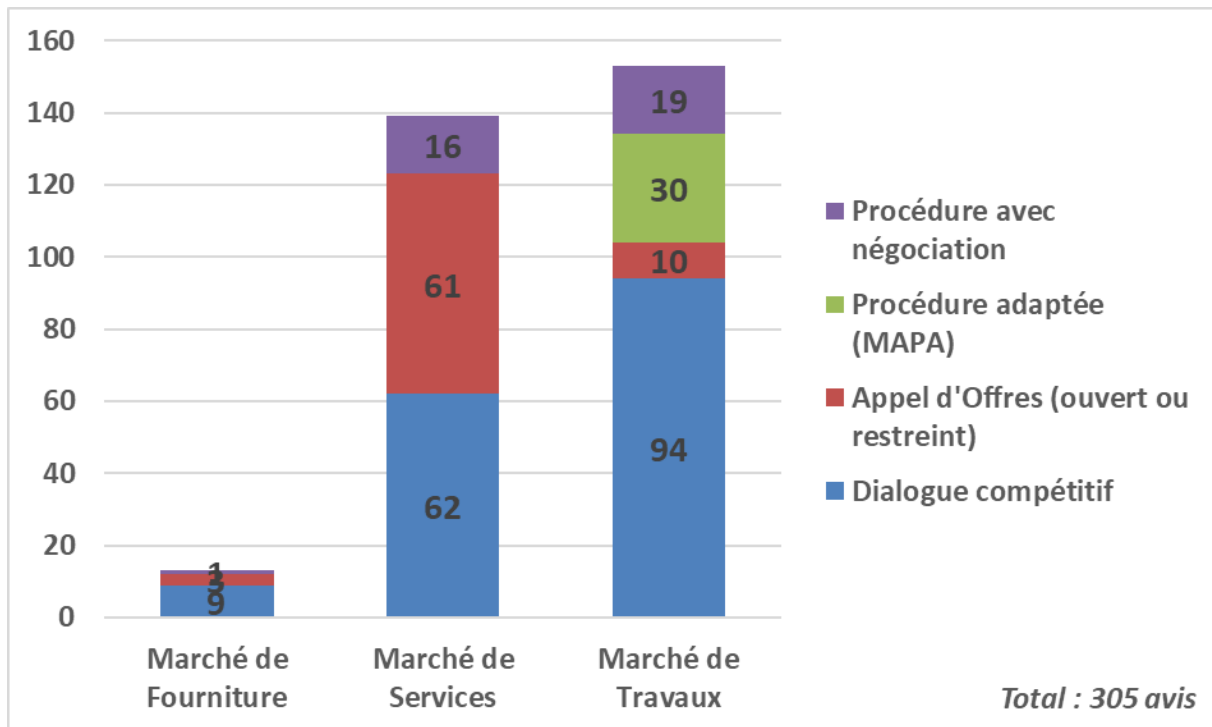


Figure 33 : Répartition des avis de marché attribués selon la procédure de passation du marché et le type de marché

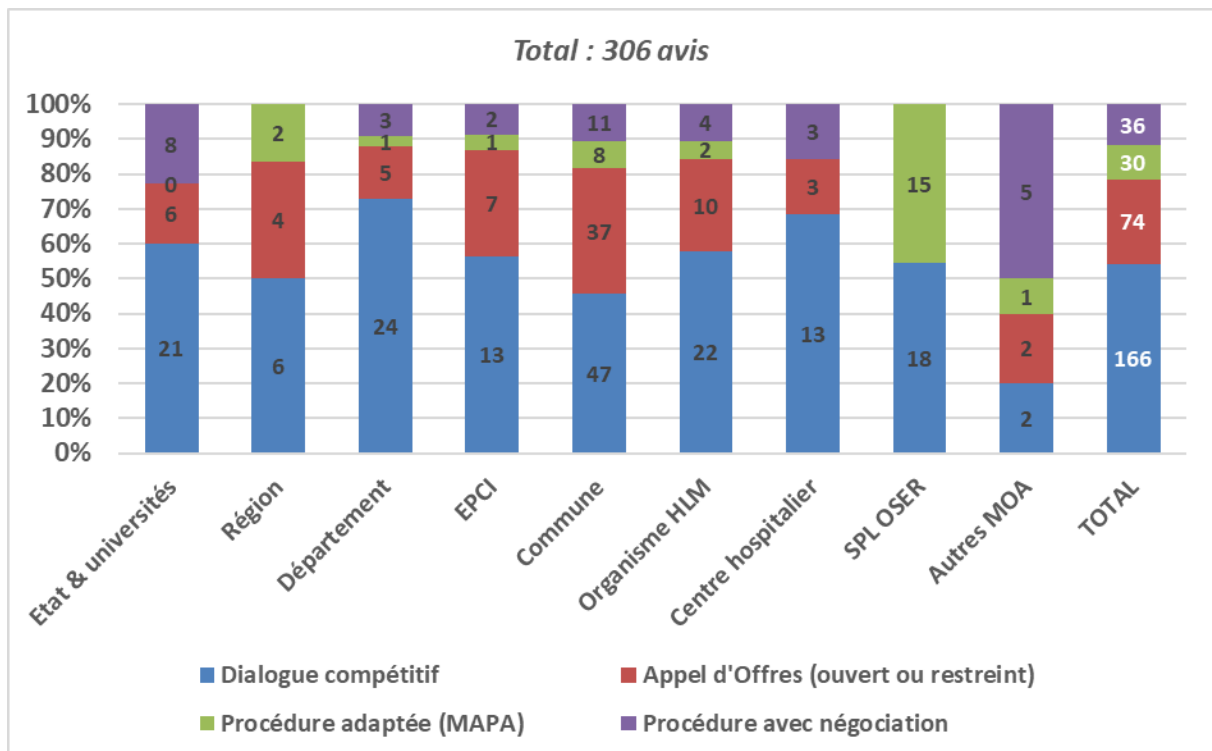


Figure 34 : Répartition des avis de marché attribués selon la procédure de passation du marché et le type de maître d'ouvrage

6 Les CPE dans le secteur privé

6.1 PROFIL DE L'ÉCHANTILLON

Ce rapport des chiffres clés inclut pour la seconde fois une analyse spécifique des CPE dans le secteur privé, réalisée par l'OID. Pour cette édition, **124 actifs** ont pu être intégrés à l'étude. L'ensemble de ces CPE proviennent de seulement six contributeurs différents et 80% de ces actifs sont issus de contributeurs qui, par leur organisation, sont proches du secteur public. Cette remarque est symptomatique d'une tendance générale qui constate que les CPE sont plus répandus dans le secteur public que dans le secteur privé.

Il existe un décalage entre la base de données globale, issue de la collecte effectuée par l'OID auprès de ses membres et partenaires, et celle des 124 CPE. Par exemple, la base de données globale est constituée de 8% d'actifs mixtes et 32% de bureaux (Figure 35) mais aucun CPE ne concerne les actifs mixtes et plus de 85% de l'échantillon CPE sont des bureaux (Figure 36). Les bureaux semblent être des structures plus adaptées ou facilitant la signature de CPE. A l'inverse, la gestion des bâtiments mixtes composés de plusieurs usages (logements, bureaux, commerces...) générerait des difficultés organisationnelles et financières pour signer des CPE. Dans le cas où les services énergétiques sont dupliqués pour chaque structure exploitante, fixer des objectifs de réduction de consommation avec des CPE de service ou de système s'avère plus compliqué.

L'échantillon est majoritairement francilien (cf. analyse détaillée de la Figure 42), et comporte peu de commerces. Une hypothèse serait que les gestionnaires d'actifs ont plus de moyens alloués aux bureaux, ce qui pourrait expliquer que les CPE soient signés en priorité sur cette typologie et moins sur les commerces.

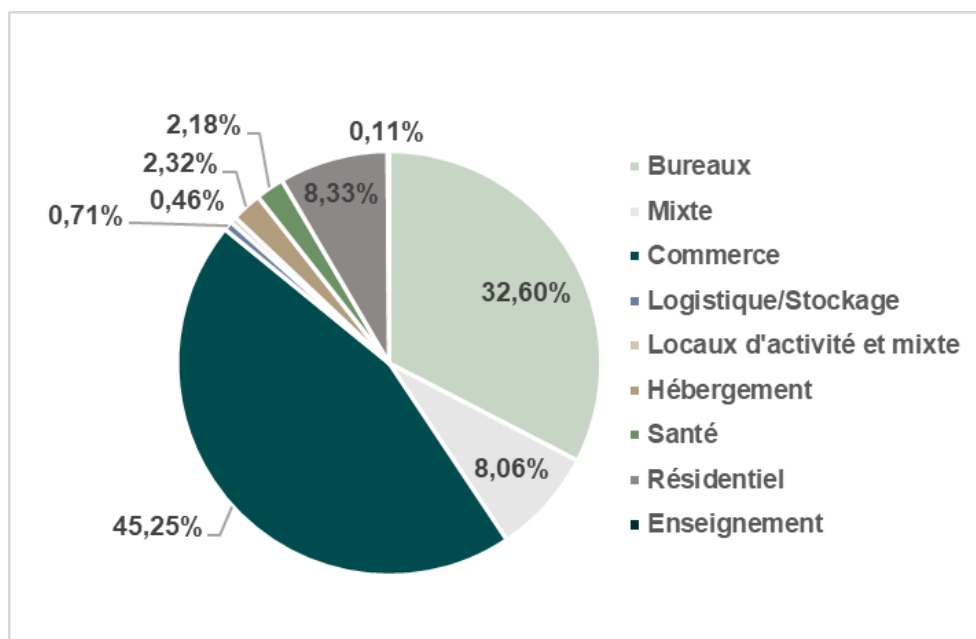


Figure 35 : Répartition des bâtiments de la base de données initiale de l'OID selon les familles de bâtiment

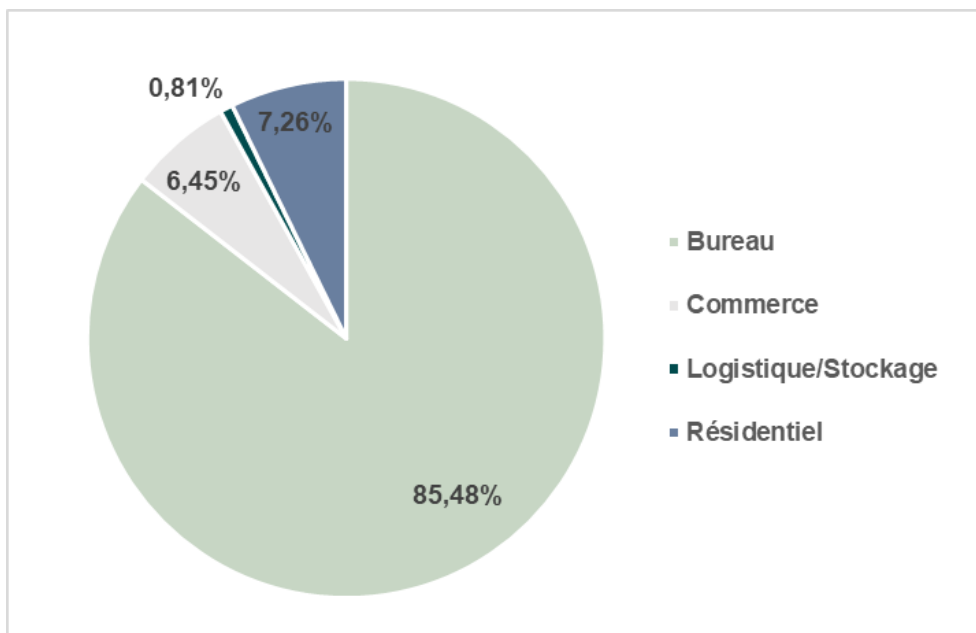


Figure 36 : Répartition des bâtiments sous CPE selon les familles de bâtiment

L'échantillon d'actifs sous CPE étant principalement composé de bureaux, pour la suite de l'étude, les comparaisons se limiteront aux bureaux issus de la base de données.

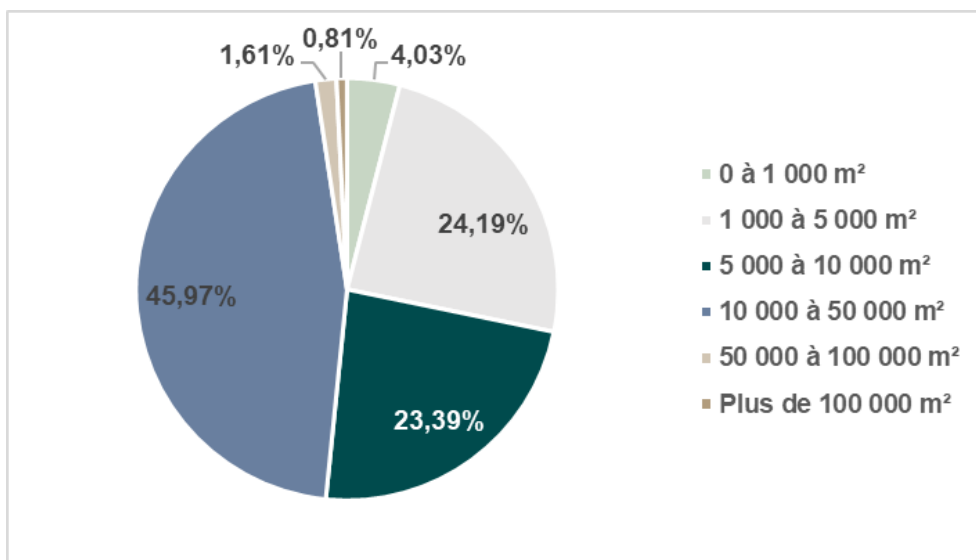


Figure 37 : Répartition des bâtiments sous CPE selon leur surface

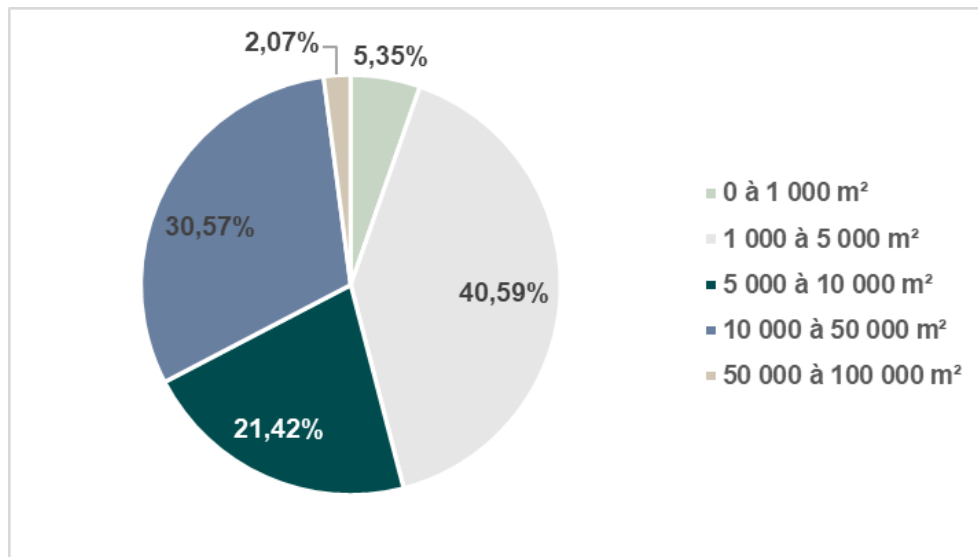


Figure 38 : Répartition des bureaux selon leur surface

70% des actifs sous CPE ont une surface comprise entre 5 000 m² et 50 000 m² (Figure 37). C'est un ratio largement supérieur à celui de la base de données dans laquelle 52% des bureaux ont une surface aussi importante (Figure 38). Seulement 24% des actifs sous CPE comptent une surface entre 1 000 et 5 000 m² contre 40% dans la base de données initiale. Cet écart peut s'expliquer par le fait que les gestionnaires d'actifs ont tout intérêt à signer des CPE en priorité sur les bureaux les plus grands afin de maximiser la baisse significative en volume des consommations énergétiques sur leur parc immobilier, et ce, le plus rapidement possible. Par ailleurs, les structures opérant ces espaces, qu'il s'agisse des bailleurs ou des preneurs à bail, correspondent plus souvent à des profils de grandes entreprises, parfois cotées, et davantage soumises à des objectifs RSE que de plus petites organisations.

Les 124 actifs sous CPE analysés proviennent de contributeurs dont les patrimoines immobiliers sont très importants. Un entretien avec des gestionnaires d'actifs a mis en avant le phénomène suivant : sur les actifs de surface plus petites, les gestionnaires semblent réticents à mobiliser des ressources afin de contractualiser des objectifs de réduction de consommation énergétique. Il est tout de même important de ne pas sous-estimer les intérêts de la réduction des consommations énergétiques sur les actifs plus petits.

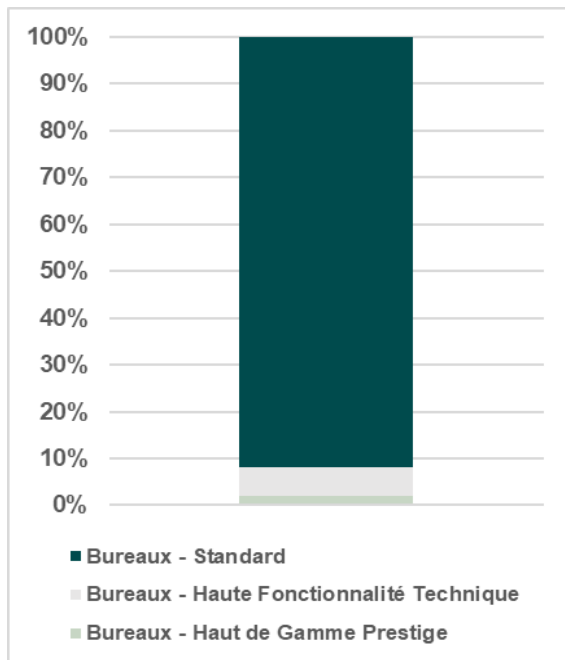


Figure 39 : Sous-typologie de bureaux dans l'échantillon global

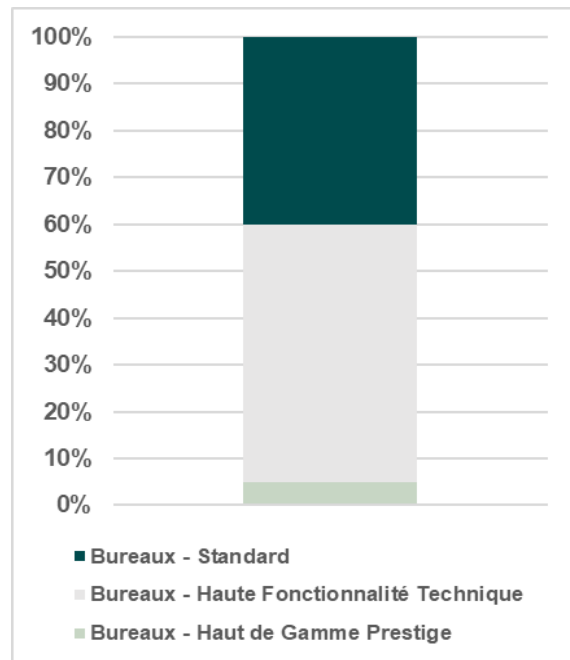


Figure 40 : Sous-typologie de bureaux dans l'échantillon CPE

La base de données de l'OID comprend un critère sur le niveau de services du bâtiment. Elaboré avec ses membres et tenant compte des pratiques du secteur, il distingue 3 types de bâtiments de bureaux :

- Les bureaux haut de gamme prestige, qui hébergent souvent des sièges d'entreprise et qui ont également des fonctions de représentation ;
- Les bureaux haute fonctionnalité technique, avec une grande concentration d'équipements techniques (salles serveur, climatisation, ascenseurs...) ;
- Les bureaux standards, plus communs dans les régions autres que l'Ile-de-France.

La sous-typologie de bureau « Haute Fonctionnalité Technique » est largement surreprésentée dans l'échantillon CPE par rapport à l'échantillon global. Ceci peut s'expliquer par le caractère francilien plus prononcé de l'échantillon CPE comme par une volonté de réduire les consommations énergétiques sur des actifs ayant des usages fortement énergivores (data center...).

Les CPE ne sont pas signés seulement sur les actifs les plus anciens. Les bâtiments récents peuvent en effet avoir besoin d'un outil d'accompagnement pour objectiver le réglage et l'optimisation de leurs équipements.

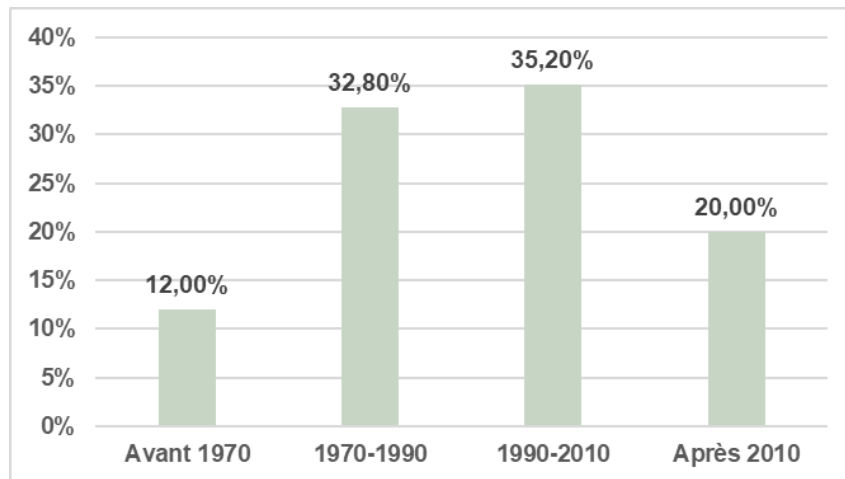


Figure 41 : Répartition des bâtiments sous CPE en fonction de leur année de construction

6.2 REPARTITION GEOGRAPHIQUE

86% des bâtiments ayant signé des CPE sont localisés en Ile-de-France (Figure 42). Cette part importante est à mettre au regard de l'ensemble des actifs collectés en 2021 dans la base de données initiale : 68% des bureaux sont situés en Ile-de-France. La forte concentration de bureaux dans la région francilienne par rapport au reste de la France explique en grande partie cette répartition (cf. Figure 42). Par ailleurs, les moyens financiers alloués à la gestion de ces actifs sont plus élevés en région parisienne, du fait de leur valeur économique plus importante. Les acteurs souhaitant initier des CPE et en réaliser le suivi ont donc la marge de manœuvre économique pour le faire (en termes de ressources humaines notamment).

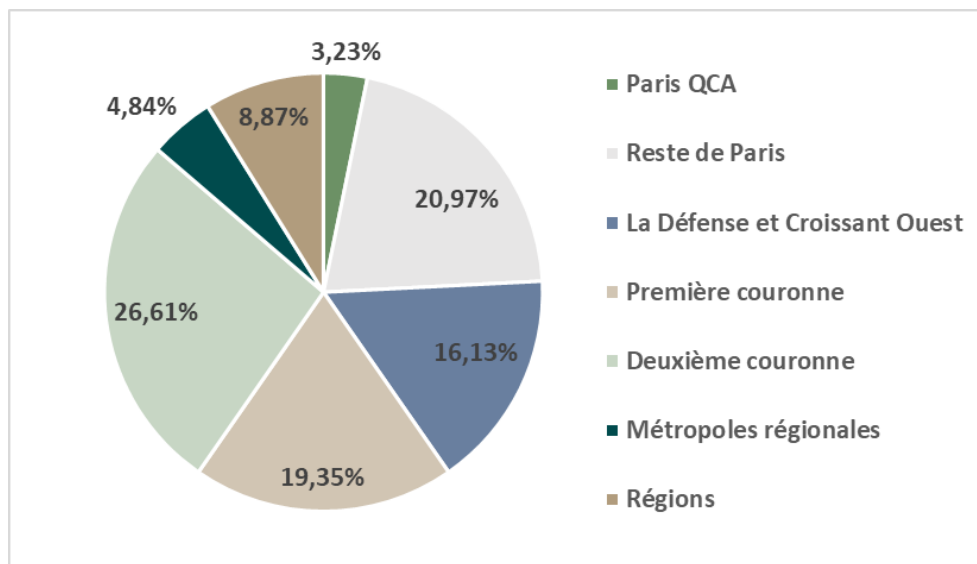


Figure 42 : Répartition des bâtiments sous CPE selon leur localisation

Nota bene : La modalité « métropoles régionales » regroupe les bâtiments de bureaux situés dans les métropoles de Lille, Nantes, Bordeaux, Toulouse, Marseille, Aix-en-Provence, Montpellier, Strasbourg et Lyon. Le terme « Régions » regroupe les autres bâtiments situés dans les régions en dehors de l'Ile-de-France.

Au sein de la région Ile-de-France, la répartition des CPE est assez hétérogène avec une faible concentration de CPE dans le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris. Elle ne reflète pas la répartition géographique des surfaces de bureaux dans les différents quartiers d'affaires de la métropole parisienne, dans laquelle le poids de Paris QCA est nettement plus important que le quartier de La Défense et que la première et deuxième couronne²⁰.

Une hypothèse permettrait d'expliquer ce contraste entre la surface de bureaux dans le quartier et le nombre relativement faible de CPE signés : la plus grande proportion de bureaux construits avant 1939 dans Paris QCA. En effet, dans la base de données de l'OID, la proportion de bureaux haussmanniens s'élève à seulement 12,3%. C'est quatre fois moins que dans Paris QCA et dans Paris Ouest pour lesquels 50% des actifs collectés dans la base de données sont des bâtiments haussmanniens. Cette typologie d'immeuble étant très réglementée, il peut être plus difficile d'entreprendre des travaux sur l'enveloppe et sur les systèmes énergétiques. Par exemple, il est plus complexe d'y entreprendre des travaux de rénovation par l'extérieur du fait des exigences des Architectes des bâtiments de France.

De plus, selon l'étude de l'Apur (atelier parisien d'urbanisme)²⁰, « les surfaces de moins de 1 000 m² de bureaux correspondent le plus souvent à des parties d'immeubles haussmanniens partagées avec du logement ». Comme démontré précédemment, les actifs mixtes et de surface faible sont très peu présents dans les CPE privés. Ces caractéristiques pourraient ainsi expliquer pourquoi la part de CPE est très faible dans ces quartiers malgré la surface importante de bureaux qui y sont localisés.

6.3 TYPES DE CPE ET DUREE D'ENGAGEMENT

Les CPE signés sont principalement des CPE de services (Figure 43) dont la mise en place est moins coûteuse. Ils visent la performance au travers de leviers liés à la gestion des locaux et l'optimisation des consommations énergétiques.

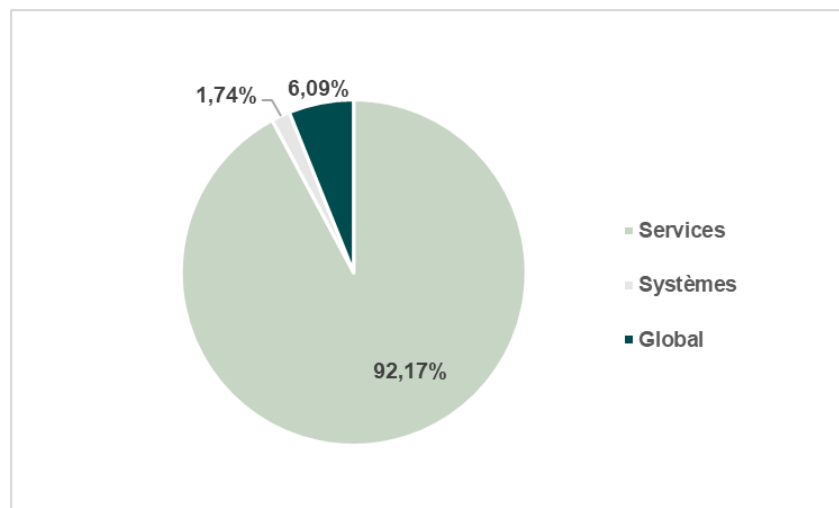


Figure 43 : Répartition des bâtiments par type de CPE

²⁰ Source : Recensement et dynamiques du parc de bureaux, Apur, 2016

La durée des contrats semble s'orienter majoritairement autour de 1 an ou 4 ans (Figure 44). Ceci semble être une conséquence des temporalités classiques dans le secteur des gestionnaires d'actifs. En effet, certains contributeurs interrogés mettent en évidence des contrats de maintenance sur 4 ou 5 ans ce qui rend difficile la mise en œuvre de CPE sur des durées supérieures.

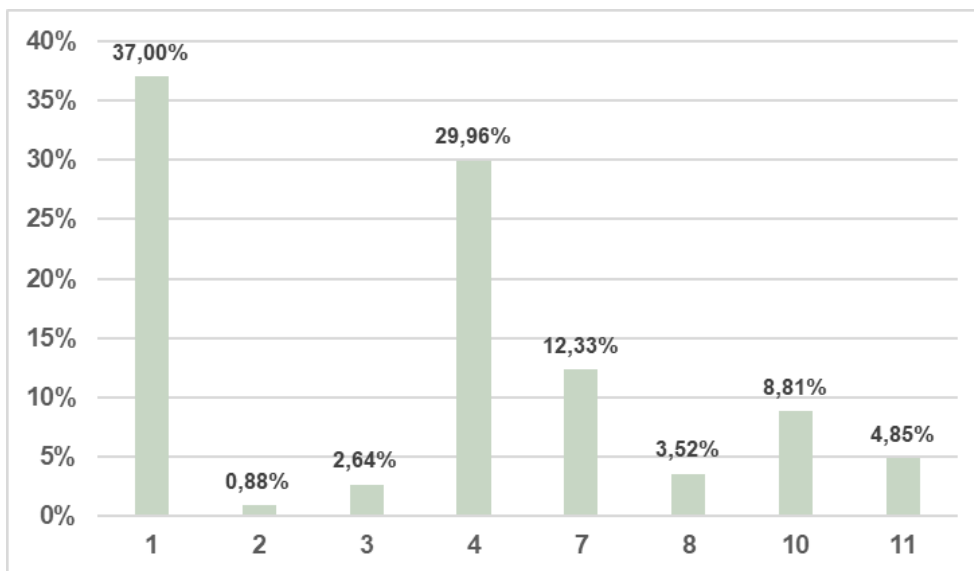


Figure 44 : Répartition des CPE selon leur durée (nombre d'années)

Néanmoins, cette tendance est à prendre avec précaution car bien que l'échantillon soit composé de 124 actifs sous CPE, ils proviennent de seulement 6 contributeurs différents. Afin de simplifier les démarches, les gestionnaires d'actifs ont tendance à utiliser le même modèle de contrat pour chaque CPE signé sans l'adapter à l'actif. Ainsi, plusieurs contributeurs signent des CPE de durée équivalente pour l'ensemble de leurs actifs indifféremment des bâtiments. La durée du CPE n'est gage ni de son efficacité ni de sa robustesse. Selon un opérateur interrogé, la performance d'un CPE peut être prouvée en quelques années (2-3 ans). Un marché d'exploitation maintenance avec un objectif de maintien de la performance est suffisant à la fin du CPE. Il n'est alors pas nécessaire de signer des CPE sur des temps longs. Les CPE longue durée peuvent être tout de même intéressants dans le cadre d'expérimentations techniques ou gestionnaires innovantes.

6.4 CPE ET CERTIFICATIONS

Les Figure 45 et Figure 46 illustrent le croisement entre années de construction des immeubles sous CPE et certification. L'objectif est d'examiner la relation entre CPE et certification.

34 % des bâtiments de l'échantillon sont certifiés en exploitation. Ce chiffre est en ligne avec les 30 % des bâtiments de bureaux certifiés de la base de données globale. Ceci peut paraître contre-intuitif car les CPE et les certifications semblent être deux démarches redondantes. Néanmoins cet échantillon présente une majorité de CPE de services, ces contrats sont probablement une façon de favoriser l'obtention d'une certification en exploitation et sa pérennisation.

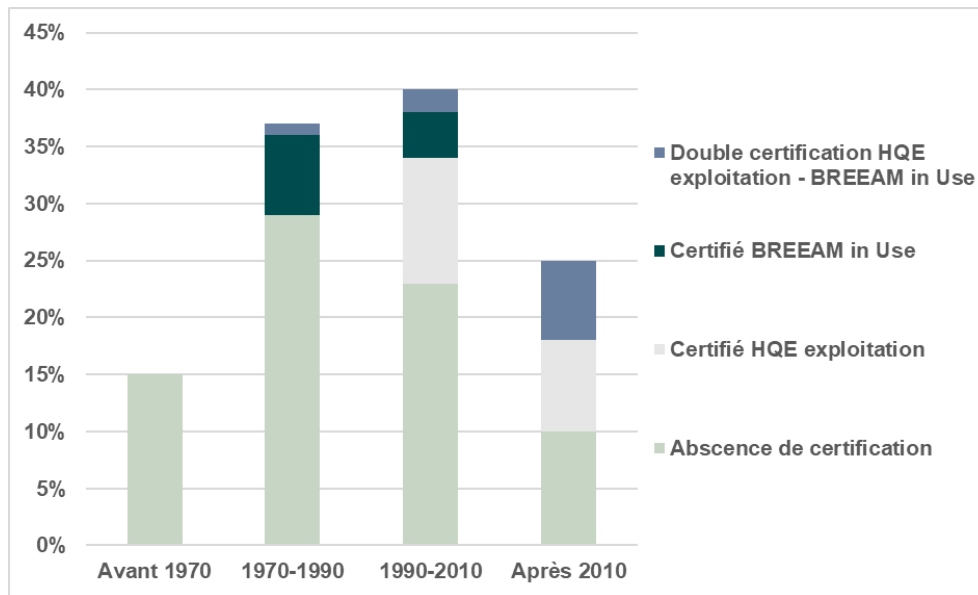


Figure 45 : Certifications en exploitation et années de construction

De façon logique, la proportion des bâtiments certifiés en construction/rénovation augmentent avec les années de construction. Pour les bâtiments de l'échantillon, 18% des bâtiments sont certifiés en construction, ce qui est légèrement supérieur aux 14% des bâtiments de bureaux de la base de données globale. Comme pour les certifications en exploitation, ces deux dispositifs ne sont pas redondants. En effet, la souscription de CPE peut garantir à l'acteur que les dispositions prises pour réduire l'empreinte carbone au cours de la construction seront accompagnées par des mesures dans la phase d'exploitation (comme il s'agit principalement de CPE services).

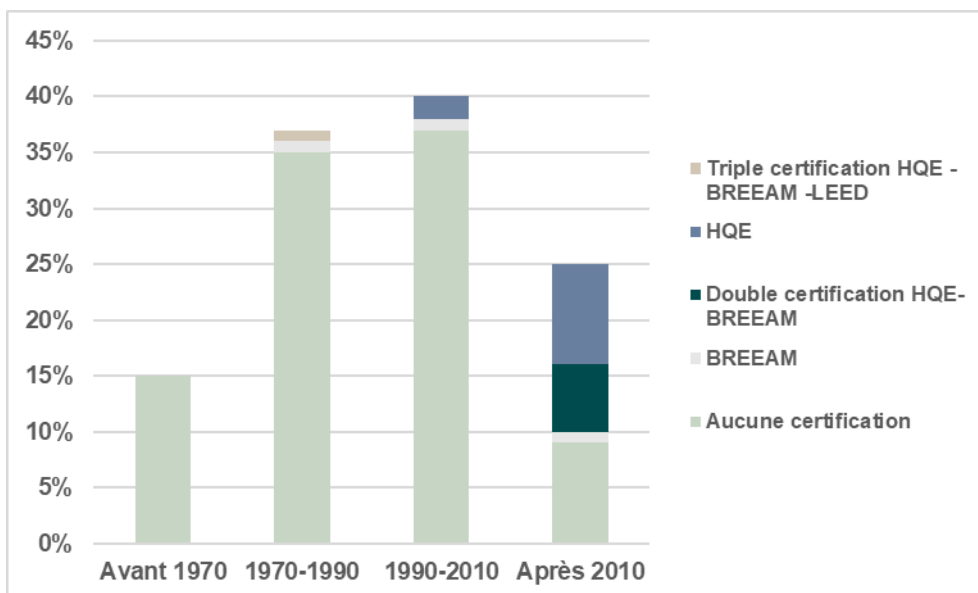


Figure 46 : Certifications en constructions et rénovations et années de construction

6.5 ANALYSE DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Les données liées aux consommations énergétiques permettent de comparer les moyennes des consommations des actifs ayant souscrit un CPE avec l'indicateur de consommation énergétique des bureaux en 2020 ainsi qu'avec l'indicateur bureaux standard 2020 de la base de données globale. Ces deux derniers indicateurs sont produits par l'OID et sont calculés respectivement avec les consommations énergétiques de 2020 et avec les données 2018, 2019 et 2020. L'intérêt de l'indicateur standard triennal est de lisser les irrégularités climatiques. Il est à noter que la démarche de souscription de CPE impose un suivi de consommation énergétique et donc que l'indicateur pour ce type d'actif s'appuie sur des données plus fiables.

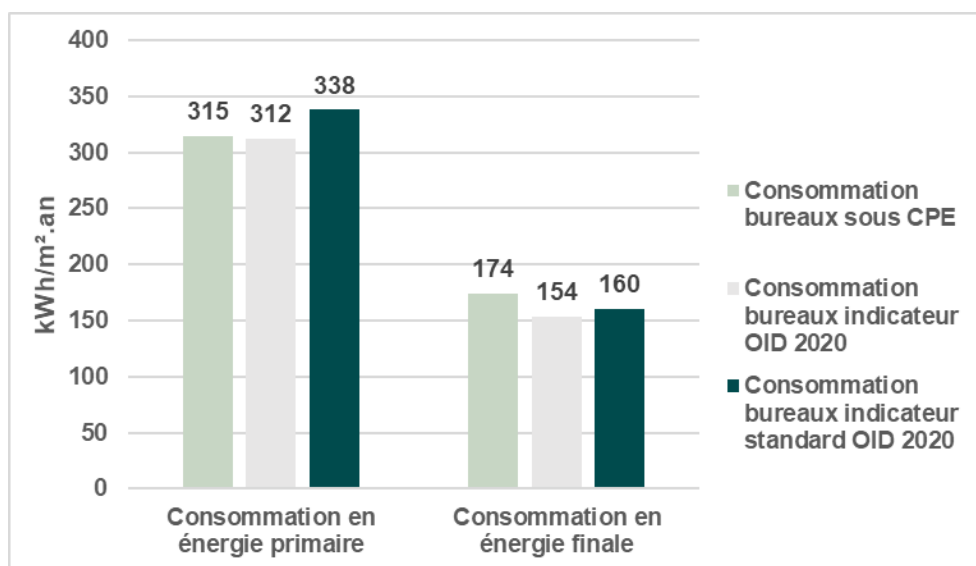


Figure 47 : Consommation énergétique des bureaux

Cette comparaison (Figure 47) montre des consommations en énergie finale pour les bureaux sous CPE supérieures à la moyenne pour les bureaux dans la base de données globale à périmètre temporel identique. Les consommations en énergie primaire sont quant à elles très similaires. Ceci met en valeur le fait que les actifs sous CPE ont d'avantage recours à des sources d'énergie différentes de l'électricité (comme le fioul, le gaz ou encore les réseaux de chaud et de froid). Néanmoins, il s'agit ici d'une moyenne qui ne prend pas en compte les dates auxquelles les CPE ont été souscrits et donc il n'est pas possible de distinguer les actifs en début de période de CPE des actifs arrivant à la fin de leur engagement. Enfin la concentration en région parisienne plus importante de l'échantillon sous CPE est également une clef de lecture : les chiffres de l'OID montrent que les bâtiments franciliens présentent un niveau de consommation énergétique plus important que ceux situés sur le reste du territoire (+20%).

Pour effectuer une analyse intégrant cet aspect dynamique, une comparaison a été effectuée entre les consommations de 2020 et les consommations relevées une année avant souscription au CPE. Le taux de variation des consommations d'énergétique finale a été calculé pour chaque actif sur un échantillon de 47 bâtiments. L'échantillon est réduit par rapport à l'échantillon sous CPE car un traitement par écart type mis en place par l'OID a

vocation à exclure les consommations énergétiques hors intervalle de confiance. La comparaison des consommations en énergie finale a permis d'estimer la variation moyenne à -13% ce qui semble indiquer que les CPE sont des outils efficaces pour améliorer la performance énergétique des bâtiments de bureaux.

Cependant, il convient de garder en mémoire que 2020 a été une année atypique pour le fonctionnement des bureaux, du fait de la gestion de la crise sanitaire du COVID-19 et de la mise en place des mesures de confinements et de la généralisation du télétravail. Cette situation impacte donc également la diminution de consommation observable.

Il serait intéressant de continuer cette analyse et de disposer de connaissances plus précises sur les dates de mises en place des actions afin d'examiner l'impact réel des contrats de performance énergétique.

6.6 CPE DANS LE SECTEUR PRIVE : QUELLES PERSPECTIVES ?

Afin de mieux comprendre les motivations et le cadre dans lequel les acteurs du privé mettent en œuvre des CPE, six entretiens ont été menés et complétés par des échanges lors de plusieurs groupes de travail de l'OID. Les structures ayant participé à cette réflexion sont des sociétés d'investissement, des bureaux d'étude opérateurs CPE, des gestionnaires d'actifs, des sociétés foncières et des « property managers ».

Les CPE sont à la fois une garantie financière et une garantie de performance énergétique. Alors que les réglementations sont de plus en plus contraignantes en ce qui concerne la consommation énergétique des bâtiments et que la hausse des coûts de l'énergie place désormais la question comme une priorité essentielle, le dispositif a donc en théorie tout pour plaire. Pour autant, il n'est pas encore déployé de façon massive dans le privé.

Ces réticences de certains gestionnaires d'actifs recouvrent en réalité plusieurs causes. D'une part, peu d'acteurs ont concrètement déjà mis en œuvre des CPE, et de ce fait, s'ils en connaissent parfaitement le principe et les objectifs, ils sont encore inexpérimentés en la matière. Dans cette logique, la détermination d'un objectif suffisamment ambitieux est également citée comme complexe à mettre en œuvre. D'autre part, un enjeu pour les structures est d'affecter des ressources humaines (internes et/ou externes) au suivi de ces dispositifs. Enfin, d'une manière générale ressort la complexité ressentie par les acteurs sur la mise en œuvre et le suivi de ces CPE.

Une fois ce constat posé, quels leviers peuvent être mis en place, afin d'accélérer le déploiement des CPE chez les acteurs du secteur privé ?

Levier 1 : Accompagner la courbe d'apprentissage

Pour dynamiser le marché des CPE dans le secteur privé, des retours d'expérience doivent être organisés afin de le dialogue entre les différentes parties-prenantes, et ainsi expliquer la démarche du CPE, diffuser les bonnes pratiques et partager les projets exemplaires.

Ces actions sont d'ailleurs déjà engagées par l'Observatoire National des CPE depuis plusieurs années, elles pourraient être approfondies et cibler les acteurs du privé spécifiquement. Un

double mouvement doit ainsi se mettre en œuvre : d'une part, intégrer les éléments des retours d'expérience des structures publiques qui sont transférables en l'état quel que soit le profil du souscripteur ; d'autre part, les retours d'expérience plus précis sur les démarches des acteurs privés seraient un bon moyen d'appuyer l'efficacité et la faisabilité des CPE pour ce type de structure.

Ces échanges et ce transfert de connaissances permettraient à des gestionnaires d'actifs d'engager des CPE pilotes en partenariat avec des organismes indépendants compétents dans la démarche.

Levier 2 : Aider les gestionnaires à cibler le potentiel d'économie d'énergie du bâtiment

Plusieurs retours concernent la difficulté à déterminer un objectif suffisamment ambitieux tout en étant réalisable. Les acteurs désireux d'initier des CPE doivent au préalable avoir une bonne connaissance de l'état du bâtiment et son potentiel d'économie d'énergie. Dans certains cas, un audit énergétique réalisé en amont peut effectivement clarifier les besoins et permettre d'orienter les contours du contrat signé. Là encore, capitaliser sur les éléments déjà connus pour le parc public peut s'avérer fort utile.

Si la procédure par appel d'offre n'est pas la seule solution possible, solliciter officiellement plusieurs prestataires avant de décider doit permettre d'affiner la vision sur les objectifs à atteindre. L'opérateur CPE choisi sera celui qui saura optimiser le prix du contrat et l'objectif financier du CPE au regard des caractéristiques du bâtiment. Pour autant, cette façon de procéder nécessite de solliciter davantage les équipes en charge.

Levier 3 : Affecter des ressources au dispositif

Une question importante consiste donc à doter la mise en place et le suivi d'année en année des CPE de moyens humains suffisants. Pour ce faire, le lien doit être plus systématiquement fait entre les réglementations en vigueur ou en cours de mise en place et les CPE. Alors que de nombreux acteurs du privé font appel à des prestataires extérieurs, tels que des sociétés de conseil en environnement ou des BET environnement pour les accompagner dans la mise en conformité de leur parc de bâtiments à moyen et long terme, inclure cette typologie d'acteurs aux tables rondes, webinaires, présentations diverses et les identifier comme destinataires des différentes ressources d'accompagnement semble important.

Alors que les coûts de l'énergie augmentent fortement actuellement, il pourrait également être impactant de calculer les économies d'énergie réelles observées sur les bâtiments sous CPE en intégrant des simulations d'évolution des coûts énergétiques dans les mois à venir. De cette façon, les ressources allouées à un CPE pourraient être mises en regard d'économies potentielles substantielles, qu'il s'agisse de consommation d'énergie ou de factures.

Levier 4 : Former et sensibiliser les acteurs aux enjeux et caractéristiques des CPE

Il existe aujourd'hui plusieurs modèles de CPE privés (Fedene SNEC) qui peuvent être adaptés aux spécificités des bâtiments. Pour autant, le modèle juridique consistant à fixer les

responsabilités de chaque partie prenante ainsi que le modèle financier répartissant la part monétaire des bénéfices et des pénalités reste opaque pour de nombreux gestionnaires d'actifs.

Pour accompagner les acteurs, il est nécessaire de proposer – sous forme de formation ou de décryptage – des ressources permettant de comprendre étape par étape comment mettre en œuvre et suivre les CPE. Ici encore, il est possible de s'appuyer sur les ressources existantes, notamment sur le site de l'ONCPE, mais également d'imaginer des formats plus synthétiques et didactiques, incitant directement au passage à l'action. C'est ce type de document que le Ministère de la Transition écologique a mis à disposition sur la plateforme OPERAT par exemple²¹.

Quelles perspectives pour les CPE du secteur privé ?

Si les acteurs du privé tardent depuis des années à se saisir pleinement des opportunités offertes par les CPE, nous nous situons actuellement à un moment charnière. En effet, les objectifs de décarbonation toujours plus ambitieux accentuent la pression réglementaire sur les acteurs. Par ailleurs, les coûts de l'énergie place les enjeux de consommation énergétique au cœur des stratégies immobilières, au-delà des équipes techniques en charge ces sujets.

S'il n'est pas évident d'explicitier pleinement les causes de cette inertie concernant les CPE, il est encore plus essentiel de mettre en avant ce dispositif comme étant une partie de la solution. Eradication des passoires thermiques s'appuyant sur les étiquettes DPE pour le logement, diminution des consommations énergétiques du secteur tertiaire²², contribution substantielle à l'enjeu d'atténuation dans le cadre de la taxinomie européenne : pour toutes ces réglementations, et sur tous les types de typologies d'actifs (bureaux, commerces, logements etc.) les CPE peuvent apporter des bénéfices tangibles, à l'image des 13% de réduction de consommation observée cette année sur notre échantillon. Certains acteurs en ont pleinement conscience et envisagent de s'appuyer sur cet outil pour mener leur transition énergétique, d'autres doivent encore être convaincus et formés, afin de se lancer dans la démarche. Communiquer, décrypter, fournir des chiffres-clés continueront donc à être un enjeu essentiel dans les prochaines années.

²¹ Dispositif éco-énergie tertiaire : passez à l'action en 10 étapes, sur l'onglet [ressources](#)

²² Pour les bâtiments présentant une surface tertiaire supérieure à 1000 m²

7 Conclusion

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

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

Les chiffres de 2021 ont également montré que le CPE avait même bien résisté à la crise sanitaire. Après une année 2020 atone, le marché a rebondi. La seule incertitude à terme concerne la prise en compte des protocoles de ventilation dans les contrats passés et à venir.

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

Le contexte semble par ailleurs favorable à la croissance du marché tant dans le public que dans le privé :

- Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (appelé aussi « décret tertiaire » lié à la loi ELAN relative à la rénovation du parc tertiaire), « prévoit l'obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010. » Cette mesure qui concerne les locaux de plus de 1 000 m² devrait amener les propriétaires et les locataires (les responsabilités des deux parties sont définies lors de la rédaction du bail) à mettre en œuvre des actions d'efficacité énergétique pour réduire les consommations énergétiques de leurs sites. Le respect des objectifs étant soumis à vérification, le CPE apparaît comme un outil idéal pour déclarer que les objectifs annoncés ont été bien atteints et pour éviter ainsi les sanctions administratives prévues en cas de non atteinte des résultats.
- L'invasion de l'Ukraine par la Russie a provoqué une envolée des prix des combustibles dans l'Union Européenne et dans le monde. La dépendance européenne au gaz et au pétrole russe fait même peser un risque de pénurie. Plusieurs solutions sont régulièrement invoquées pour atténuer les impacts économiques et sociaux de cette crise : diversification des sources d'approvisionnement, instauration de mécanismes d'équilibre sur les marchés, investissements dans les énergies renouvelables et dans des dispositifs d'efficacité énergétique et recours à la sobriété sont les plus communes. La réussite des CPE retranscrit à travers les chiffres clés de l'Observatoire font de ce contrat un outil pertinent pour répondre à ce nouveau défi. En garantissant la baisse des consommations d'énergie liées à des travaux et en sensibilisant les usagers aux bons comportements, le CPE contribue à la fois à l'efficacité et à la sobriété énergétique.

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

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

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

Table des illustrations

Figure 1 : Evolution des CPE publics selon le nombre d'avis et de résultats de marché	11
Figure 2 : Evolution mensuelle du nombre de publications d'avis et de résultats de marché entre 2015 et 2021.....	12
Figure 3 : Evolution du nombre de CPE publics depuis 2007	13
Figure 4 : Evolution de la somme des montants globaux (en millions d'euros HT) des CPE publics signés chaque année	14
Figure 6 : Répartition régionale du nombre de CPE (Total : 380 CPE)	15
Figure 7 : Répartition du nombre de CPE attribués par type de bénéficiaire	17
Figure 8 : Répartition du montant total des marchés attribués de CPE par type de bénéficiaire	17
Figure 9 : Répartition des CPE signés par des communes en fonction de leur population	18
Figure 10 : Répartition du nombre de CPE attribués par secteur	19
Figure 11 : Répartition de la surface cumulée des bâtiments concernés par les CPE par secteur	20
Figure 12 : Répartition des CPE selon la surface totale des bâtiments dans le périmètre du CPE (surface déclarée ou estimée) et le type de bénéficiaire.....	21
Figure 13 : Répartition des CPE selon le nombre de bâtiments.....	22
Figure 14 : Répartition du nombre de CPE par durée d'engagement.....	22
Figure 15 : Evolution du « marché » des CPE terminés ou en cours chaque année	24
Figure 16 : Evolution du nombre de CPE en fonction de leur année de clôture.....	25
Figure 17 : Répartition du nombre de CPE selon la catégorie d'actions d'efficacité énergétique	26
Figure 18 : Répartition du nombre de CPE en fonction de la catégorie d'actions d'efficacité énergétique et du type de maître d'ouvrage.....	27
Figure 19 : Répartition du nombre de CPE en fonction de la catégorie d'actions d'efficacité énergétique et du secteur	28
Figure 20 : Répartition du nombre de CPE selon la catégorie de CPE et la présence de la prestation de fourniture d'énergie (P1) dans le contrat	30
Figure 21 : Répartition du nombre de CPE par durée d'engagement selon la catégorie de CPE	31
Figure 22 : Objectifs moyens d'économies d'énergie et durée moyenne d'engagement des CPE selon la catégorie d'actions d'efficacité énergétique (la taille des bulles est proportionnelle au nombre de CPE)	32
Figure 23 : Répartition du nombre des CPE par objectifs d'économie d'énergie selon la catégorie de CPE.....	33
Figure 24 : Objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre selon l'objectif d'économie d'énergie et la catégorie de CPE. La taille des bulles est proportionnelle à la surface totale des bâtiments des CPE.....	34
Figure 25 : Montants investis par unité de surface selon l'objectif d'économie d'énergie. La taille des bulles est proportionnelle à la surface totale des bâtiments des CPE.....	35
Figure 26 : Montants investis par unité de surface selon l'objectif d'économie d'énergie. La taille des bulles est proportionnelle à la surface totale des bâtiments des CPE. Zoom sur les montants de 0 à 100 € HT /m ² et sur les économies d'énergie de 0 à 50%.....	36
Figure 27 : Evolution du nombre de CPE attribués depuis 2007 en fonction du type de financement	38

Figure 28 : Répartition des avis de marché attribués entre marchés de travaux, marchés de services et marchés de fourniture.....	39
Figure 29 : Evolution du nombre d'avis de marché attribués depuis 2007 avec la répartition entre marchés de travaux, marchés de services et marchés de fourniture	40
Figure 30 : Diagramme « boîte à moustaches » représentant la durée de la procédure (durée en mois entre la date de lancement et la date d'attribution) pour les marchés publics et les contrats de partenariat.....	41
Figure 31 : Evolution de la durée moyenne (en mois) entre la date de lancement et la date d'attribution des CPE publics, selon l'année d'attribution	41
Figure 32 : Durée moyenne de contractualisation des CPE publics en fonction du type de marché et du type de procédure	42
Figure 33 : Répartition des avis de marché attribués selon la procédure de passation du marché.....	43
Figure 34 : Répartition des avis de marché attribués selon la procédure de passation du marché et le type de marché	44
Figure 35 : Répartition des avis de marché attribués selon la procédure de passation du marché et le type de maître d'ouvrage.....	44
Figure 36 : Répartition des bâtiments de la base de données initiale de l'OID selon les familles de bâtiment.....	45
Figure 37 : Répartition des bâtiments sous CPE selon les familles de bâtiment	46
Figure 38 : Répartition des bâtiments sous CPE selon leur surface	46
Figure 39 : Répartition des bureaux selon leur surface	47
Figure 40 : Sous-typologie de bureaux dans l'échantillon global.....	48
Figure 41 : Sous-typologie de bureaux dans l'échantillon CPE.....	48
Figure 42 : Répartition des bâtiments sous CPE en fonction de leur année de construction.....	49
Figure 43 : Répartition des bâtiments sous CPE selon leur localisation	49
Figure 44 : Répartition des bâtiments par type de CPE	50
Figure 45 : Répartition des CPE selon leur durée (nombre d'années)	51
Figure 46 : Certifications en exploitation et années de construction	52
Figure 47 : Certifications en constructions et rénovations et années de construction	52
Figure 48 : Consommation énergétique des bureaux.....	53
Tableau 1 : Les seuils des procédures formalisées en marché public (Source : BOAMP).....	14
Tableau 2 : Les seuils de publicité pour les marchés de travaux (Source : BOAMP).....	14

Les auteurs :

Pour l'Ademe : Frédéric ROSENSTEIN

Pour le Cerema : Amandine BIBET-CHEVALIER, Christophe HUET, Pascal LEBRETON,
Julie POUËSSEL

Pour le CSTB : Pierre BOISSON, Frédéric BOUGRAIN

Pour l'OID : Sabine BRUNEL, Morgane MOULLIÉ, Philomène PAGÈS

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

Partagez vos expériences et vos questions

Contactez les partenaires du projet

> L'ADEME

Direction Villes et Territoires Durables - Service Bâtiment

Contact : frederic.rosenstein@ademe.fr

> Le Cerema

Direction technique Territoires et ville / Direction territoriale Nord Picardie

Contact : pascal.lebreton@cerema.fr

> Le CSTB

Direction Energie Environnement / Direction Economie et Ressources

Contact : pierre.boisson@cstb.fr

> L'OID

Contact : sabine.brunel@o-immobilierdurable.fr