

DÉCARBONER SON PARC IMMOBILIER

GRÂCE AU

# Contrat de Performance Énergétique

→ Notre guide pratique pour les entreprises



## ÉDITO

# Efficacité énergétique : le CPE au secours des entreprises

**Dans un contexte marqué par le dérèglement climatique, les entreprises font face à un double défi : réduire leur empreinte environnementale tout en absorbant l'explosion des coûts énergétiques.**

Entre 2021 et 2022, les professionnels ont vu leur facture d'électricité augmenter de 23 %, avant de subir une hausse de 57 % entre 2022 et 2023. Même constat pour les consommateurs de gaz naturel, dont le prix a bondi de 67 % entre 2021 et 2022, puis de 12 % l'année suivante<sup>1</sup>.

Malgré un répit en 2024, le marché de ces énergies demeure volatile : leurs prix devraient continuer à fluctuer à un niveau élevé dans les temps à venir.

***Dans ce cadre, améliorer la performance énergétique des bâtiments devient une priorité stratégique.***

L'efficacité énergétique ne permet pas seulement de réduire les coûts opérationnels liés à l'énergie : elle constitue un levier pour favoriser la compétitivité de la structure et renforcer ses engagements en matière de responsabilité sociétale (RSE).

Un cercle vertueux, rendu accessible grâce au Contrat de Performance Énergétique (CPE). Avec cet outil contractuel, l'entreprise parvient à optimiser ses consommations, mieux maîtriser ses dépenses et se mettre en conformité avec les exigences réglementaires (décret tertiaire, décret BACS et loi APER).

A

B

C

<sup>1</sup> Chiffres clés de l'énergie - Édition 2024 | Données et études statistiques



Qu'est-ce que le CPE ?  
page 3

Quel contrat de performance énergétique pour votre projet ?  
page 4

CPE : le bon outil pour se conformer aux obligations réglementaires  
page 5

Quels sont les avantages du CPE ?  
page 6

Le CPE pour réussir votre transition énergétique  
page 7

Les 6 étapes clés du CPE  
page 8

6 questions à Jérôme Lépée, avocat spécialisé en droit de l'énergie  
page 11

Comment Sobre Energie peut vous accompagner dans la réussite de votre CPE ?  
page 12

Un cas concret  
page 14

# Sommaire

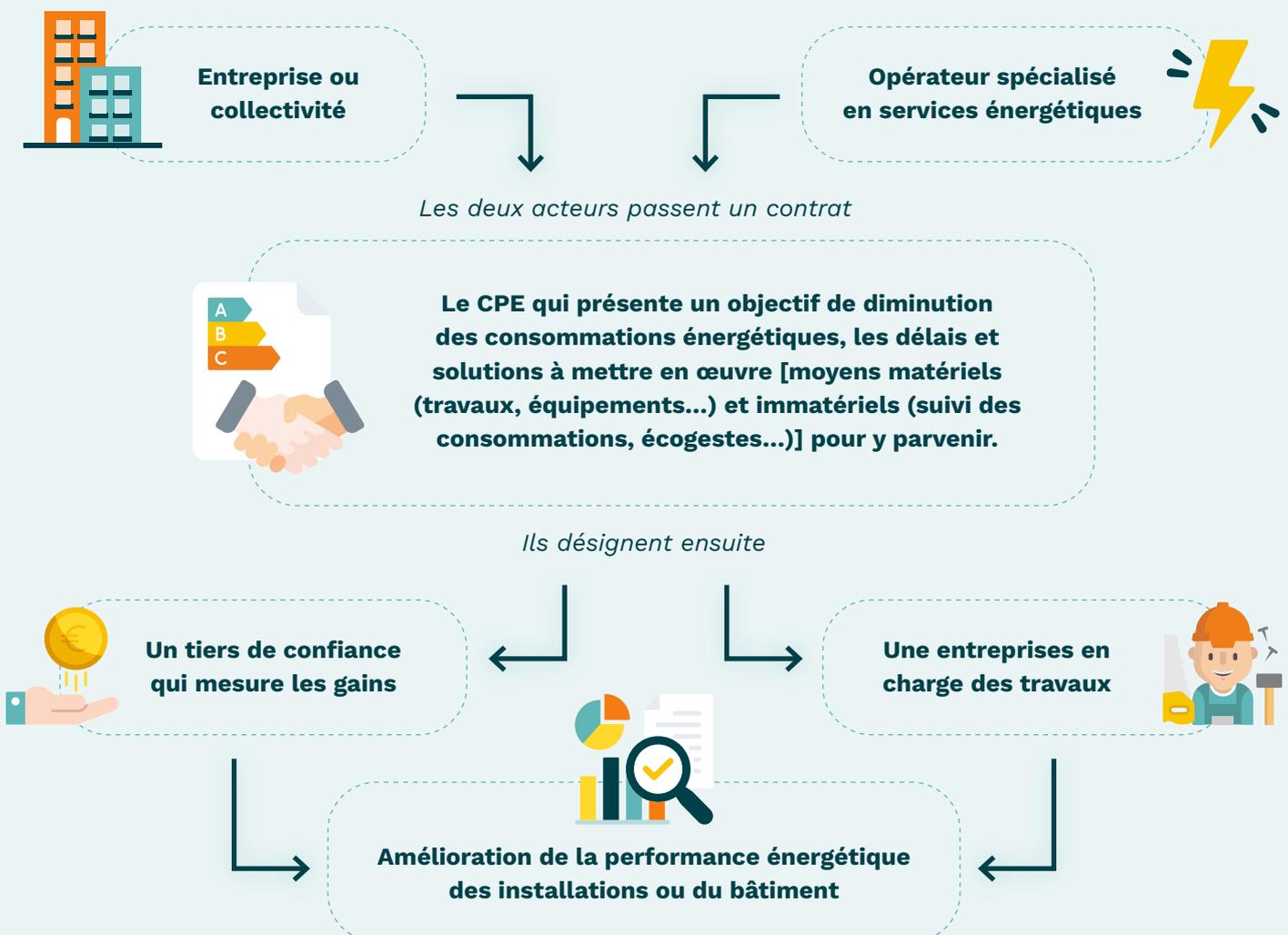
# Qu'est-ce que le CPE ?

Le Contrat de Performance Énergétique est un accord contractuel conclu entre un maître d'ouvrage (une entreprise ou une collectivité par exemple) et une société de service énergétique. Il vise à garantir la diminution des consommations énergétiques du maître d'ouvrage, par rapport à une situation de référence, grâce à :

- un objectif chiffré de réduction des consommations énergétiques du bâtiment ;
- un investissement, matériel ou non, pour atteindre cet objectif ;
- un suivi continu de la performance énergétique ;
- un engagement de résultats sur une durée précise ;
- un bonus-malus financier favorisant l'atteinte de l'objectif.

## Aux origines du CPE...

Initié par l'Union européenne (directive 2006/32/CE<sup>2</sup>), le Contrat de Performance Énergétique a été transposé en droit français via la loi de programmation du 3 août 2009<sup>3</sup>, dite "Loi Grenelle 1". Elle présente le CPE comme un outil de réduction des consommations d'énergie, fondé sur des investissements dans des travaux, des fournitures ou des services et reposant sur des garanties contractuelles.



<sup>2</sup> Directive 2006/32/CE du Parlement européen et du Conseil du 5 avril 2006

<sup>3</sup> LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) - Légifrance

# Quel contrat de performance énergétique pour votre projet ?

Il existe 3 grandes catégories de CPE :

## CPE Fournitures et Services



Le CPE Fournitures et Services est prévu pour des actions d'optimisation et d'exploitation des systèmes énergétiques. Ce type de CPE peut, par exemple, concerner le remplacement, l'installation et la maintenance d'une solution de chauffage (chaudière, pompe à chaleur...) ou d'un système d'optimisation des consommations (thermostat, détecteur de présence pour l'éclairage...). La durée de ce CPE est relativement courte : il permet néanmoins des gains rapides grâce à de faibles investissements (moins de 100 €/m<sup>2</sup> en moyenne<sup>4</sup>).

## CPE Travaux et Services



Le CPE Travaux et Services est destiné aux projets portant sur des travaux d'optimisation de la conception, de l'exploitation ou de la maintenance du bâtiment existant. Les actions menées peuvent, par exemple, conduire à l'amélioration de l'isolation (toiture, murs...), l'étanchéité et l'imperméabilisation d'un ou de plusieurs bâtiments. Ce type de CPE s'étend généralement sur 5 à 10 ans. Les investissements nécessaires sont plus importants (entre 100 et 300 €/m<sup>2</sup> en moyenne<sup>4</sup>) et le potentiel d'économies d'énergie réalisables est également plus conséquent.

## CPE Global

Comme son nom l'indique, le CPE Global (aussi appelé CPE Fournitures et Travaux), est prévu pour les projets d'efficacité énergétique d'envergure. Mis en œuvre dans le cadre d'une rénovation globale, il intègre des travaux d'efficacité énergétique sur le bâti, des opérations liées aux systèmes énergétiques et des actions liées à l'optimisation et l'exploitation du bâtiment. Ce type de CPE demande des investissements plus élevés (plus de 300 €/m<sup>2</sup> en moyenne<sup>4</sup>). Il s'effectue sur une longue durée, qui peut aller jusqu'à 20 ans.



<sup>4</sup> FEDENE - CPE

# CPE : le bon outil pour se conformer aux obligations réglementaires

## Transition énergétique du secteur tertiaire : les chiffres clés

### 17%

de la consommation d'énergie finale en France<sup>5</sup>

### 37%

de la consommation d'énergie fossile (gaz et pétrole)<sup>5</sup>

### 68%

du parc tertiaire concerné par le décret tertiaire<sup>6</sup>

### 996

millions de m<sup>2</sup> assujettis au décret tertiaire<sup>7</sup>

### 57%

du parc assujetti déclaré sur OPERAT en 2021<sup>7</sup>

Au-delà des impératifs économiques, le Contrat de Performance Énergétique est aussi un outil efficace pour se conformer à la réglementation en vigueur. À l'heure de la transition écologique, bon nombre d'acteurs sont soumis à des obligations de résultats et de moyens.

### Décret tertiaire

Le dispositif Éco-énergie tertiaire oblige les propriétaires de bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup>, occupés par des activités tertiaires, à réduire leurs consommations énergétiques. En fonction de la typologie de son bâtiment, l'assujetti doit se fixer un objectif de réduction

de sa consommation, fondé sur une valeur absolue (fixée par arrêté) ou une valeur relative :

- - 40 % en 2030 ;
- - 50 % en 2040 ;
- - 60 % en 2050.

### Décret BACS

Le décret BACS impose l'installation d'un système d'automatisation et de contrôle du bâtiment (GTB - Gestion Technique du Bâtiment) sur certains sites tertiaires. Pour les bâtiments existants, les échéances dépendent de la puissance nominale utile des équipements CVC (Chauffage-Ventilation-Climatisation) :

- 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour une puissance supérieure à 290 kW ;
- 1<sup>er</sup> janvier 2027 pour une puissance supérieure à 70 kW.

### Mais aussi...

- **Loi APER** : obligation d'installer des panneaux photovoltaïques sur les parkings extérieurs de plus de 1500 m<sup>2</sup>, d'ici 2026 à 2028.
- **Loi LOM** : obligation d'installer une borne de recharge pour véhicule électrique dans les parkings ouverts au public de plus de 20 places, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

<sup>5</sup> Vers l'efficacité énergétique : le parc tertiaire français accélère le pas - Ademe

<sup>6</sup> Éco Énergie Tertiaire (EET) | Ministère du Partenariat avec les territoires et de la Décentralisation Ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques Ministère du Logement et de la Rénovation urbaine

<sup>7</sup> Quel bilan de l'utilisation de la plateforme OPERAT ? - Ademe

# Quels sont les avantages du CPE ?

Au-delà de la mise en conformité réglementaire, le CPE présente de nombreux intérêts pour le maître d'ouvrage :



➔ Le chiffre à retenir

**100%**

D'après la Fédération des services Énergie Environnement, 100 % des CPE atteignent leurs objectifs de consommation énergétique garantis<sup>8</sup>.

## Une Garantie de Performance Énergétique

Avec la Garantie de Performance Énergétique, élément essentiel du CPE, le prestataire de services énergétiques s'engage à une obligation de résultat : vous avez l'assurance que les économies d'énergie annoncées seront atteintes, dans les délais prévus par le CPE.

## Un contrat gagnant-gagnant

Le CPE est un outil contractuel sécurisant pour votre structure. Avec le principe des économies garanties, l'opérateur d'efficacité

énergétique s'engage sur des objectifs chiffrés : il s'expose à des pénalités ou des compensations financières s'il n'atteint pas les performances énergétiques attendues.

## Une prestation globale

Le CPE constitue un contrat de prestations global, dans la mesure où il peut intégrer une grande variété d'opérations liées à l'amélioration de la performance énergétique de votre bâtiment : audit énergétique du site, conception et réalisation des travaux, renouvellement, maintenance et pilotage des installations...

## Une délégation des tâches à des experts

Avec le CPE, vous confiez l'ensemble de vos opérations d'amélioration de la performance énergétique à des entreprises spécialisées. Pour vous, cela représente un gain de temps, des économies de ressources humaines et l'assurance d'une démarche d'économies d'énergie efficace sur le long terme.

<sup>8</sup> FEDENE - CPE

# Le CPE pour réussir votre transition énergétique

La mise en place du CPE est gage de la réussite de votre projet de transition énergétique.



## Une réduction de la facture d'énergie

Le CPE formalise la réduction de vos consommations énergétiques. Les économies d'énergie générées se traduisent par une baisse immédiate de votre facture énergétique.



## Une opportunité de décarbonation

En améliorant la performance énergétique de votre bâtiment, vous réduisez vos émissions de gaz à effet de serre et remplissez vos objectifs en matière de décarbonation.



## Une amélioration du confort

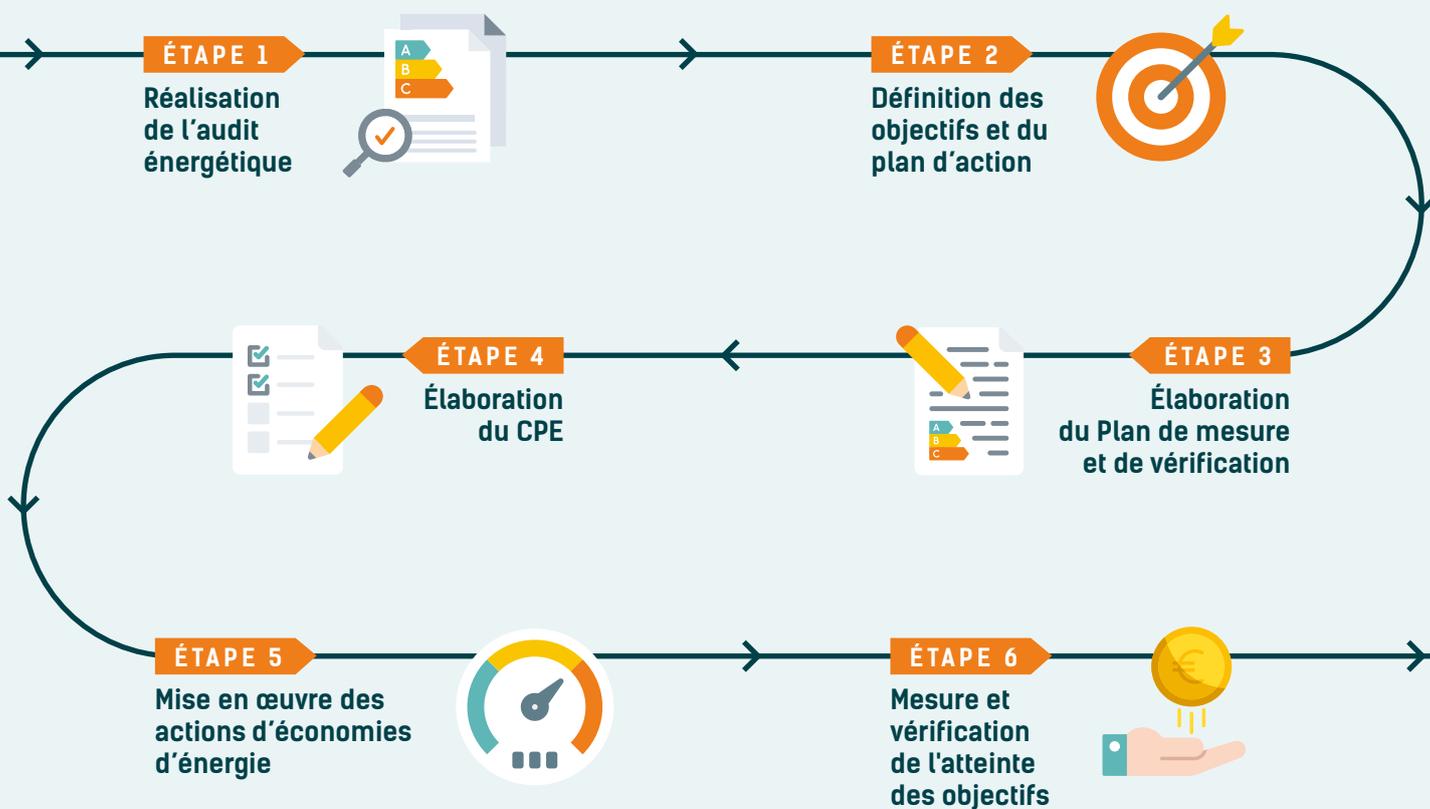
La rénovation énergétique du bâtiment, induite par le CPE, peut aussi permettre d'améliorer le confort thermique et acoustique de l'ensemble des occupants du site.



## Une valorisation du bâtiment

L'obtention d'une bonne note Éco Énergie Tertiaire contribue à augmenter la valeur verte du bâtiment. Il bénéficie d'une meilleure attractivité sur le marché de l'immobilier, que ce soit en cas de location ou de vente.

# Les 6 étapes clés du CPE



## ÉTAPE 1

### Réalisation de l'audit énergétique

La mise en place d'un CPE débute par la définition de votre situation de référence. Une évaluation approfondie de la structure de votre bâtiment, de ses équipements énergétiques (CVC, éclairage...) et de l'ensemble de vos consommations énergétiques (sur au moins 3 ans) est indispensable. Pour ce faire, vous devez réaliser un audit énergétique de votre site.

#### Qu'est-ce qu'un audit énergétique ?

L'audit énergétique est une étude qui analyse la performance énergétique et environnementale de votre bâtiment et vous fournit des scénarios pour l'optimiser. Il détaille, pour chaque action, les gisements d'économies réalisables (en kWh, en euros ou en CO<sub>2</sub>) et le ROI associé.

#### Bien choisir son auditeur énergétique

Il est essentiel de bien choisir l'entreprise chargée de réaliser votre audit énergétique : elle pourra vous accompagner tout au long de la durée de votre CPE (conseils sur les actions à prioriser, rédaction du CPE, suivi des performances...). À l'issue de cet audit, le bâtiment se verra décerner une « étiquette énergie » et une « étiquette climat ».

## Les 6 étapes clés du CPE

SUITE

### ÉTAPE 2

## Définition des objectifs et du plan d'action

Les résultats de l'audit énergétique permettent de définir une stratégie détaillée et un plan d'action pour établir votre CPE. Il doit intégrer vos objectifs en matière d'économies d'énergie, ainsi que les solutions à prioriser pour les atteindre. En fonction de votre situation, il peut s'agir de :

- Modifier des installations et des équipements techniques (chauffage, gestion technique du bâtiment (GTB), régulation...);
- Réaliser des travaux sur le bâti (isolation de la toiture, des murs...);

- Valoriser des énergies renouvelables ou issues de la récupération ;
- Optimiser les conditions d'exploitation du bâtiment (maintenance des équipements...);
- Sensibiliser les occupants du bâtiment à la sobriété énergétique...

Votre plan d'action comprend également un budget et un planning prévisionnel.



### Financez votre projet grâce aux Certificats d'Économies d'Énergie

Cette étape intègre aussi la recherche de financements et d'aides financières mobilisables pour votre projet. Les travaux réalisés dans le cadre d'un CPE peuvent être valorisés par des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE). Ce mécanisme de financement, spécialement prévu pour les opérations d'efficacité énergétique, peut ainsi vous aider à réduire le montant global de vos travaux.



### Le chiffre à retenir

**30%**

Sur les CPE mis en place depuis 2017, on constate une réduction des consommations énergétiques moyenne d'environ 30 %, pour une durée d'exploitation souvent comprise entre 5 et 8 ans<sup>9</sup>.

### ÉTAPE 3

## Élaboration du Plan de mesure et de vérification

Le Plan de mesure et de vérification est un composant essentiel du CPE : il permet d'assurer le suivi de vos économies d'énergie et de garantir l'atteinte des performances visées. Ce plan s'appuie généralement sur le protocole IPMVP (International Performance Measurement and Verification Protocol), une référence reconnue à l'international.

### Des solutions innovantes pour suivre vos consommations

Des solutions numériques et innovantes (capteurs de comptage énergétique, plateforme de management énergétique...) peuvent être mises en place pour suivre les consommations de manière efficace et favoriser vos économies d'énergie sur le long terme.



<sup>9</sup> Cerema - Résultats de l'Observatoire National des Contrats de Performance Énergétique (ONCPE)

## Les 6 étapes clés du CPE

SUITE

### ÉTAPE 4

## Élaboration du CPE



La rédaction du cahier des charges permet de préciser l'ensemble de vos besoins. Il comprend notamment :

- votre situation de référence ;
- vos objectifs d'économies d'énergie (en %) ;
- la méthode de mesure et vérification ;
- les obligations des parties ;
- la répartition des risques ;
- les pénalités prévues en cas de non-atteinte des objectifs...

Votre cahier des charges doit être transmis aux opérateurs de services énergétiques que vous mettez en concurrence. Le mode de sélection de votre opérateur dépend de votre structure (appel d'offres pour les collectivités ou dialogue compétitif pour les entreprises). Une fois l'opérateur retenu, le CPE est contractualisé.



### ÉTAPE 5

## Mise en œuvre des actions d'économies d'énergie

La signature du CPE marque la mise en œuvre des actions visant à améliorer la performance énergétique de votre site. Ces interventions, pilotées par l'opérateur de services d'efficacité énergétique, sont réalisées par des entreprises ou des artisans spécialisés.

### ÉTAPE 6

## Mesure et vérification de l'atteinte des objectifs



Tout au long de la durée du contrat, un tiers indépendant évalue les performances énergétiques du site, conformément au Plan de mesure et de vérification prévu par le CPE. Le suivi et le reporting régulier des consommations énergétiques est essentiel : il permet de garantir l'atteinte de vos objectifs contractuels.

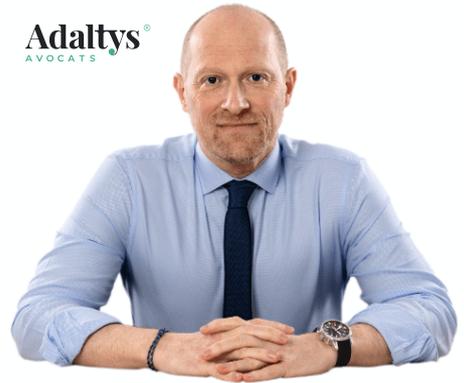
Conformément aux conditions du CPE, la valeur des économies d'énergie réalisées est partagée entre le maître d'ouvrage et la société d'efficacité énergétique : si l'objectif n'est pas atteint, ce dernier doit vous verser une indemnité financière.

### Et après le CPE ?

À l'issue du CPE, la démarche de management énergétique se poursuit. Des actions sont mises en place pour assurer des économies d'énergie durables (assurer l'entretien des équipements, poursuivre la sensibilisation des occupants...).

## L'INTERVIEW

# 6 questions à Jérôme Lépée, avocat spécialisé en droit de l'énergie (Cabinet Adaltys)



**Adaltys**  
AVOCATS

### → Pourquoi privilégier le CPE en cas de projet de rénovation énergétique ?

Il y a deux raisons principales à privilégier le CPE dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique. Premièrement, vous évitez de prendre des risques en vous aventurant dans un domaine économique que vous ne maîtrisez pas. Les projets d'efficacité énergétique sont complexes : il est préférable de les confier à des experts qualifiés. Ensuite, le CPE repose sur un modèle gagnant-gagnant. Le fait que l'opérateur énergétique soit intéressé, économiquement, au projet contribue à l'atteinte des objectifs fixés.

### → Comment choisir le bon modèle de CPE ?

Il existe plusieurs types de CPE, mais au bout du compte, l'objectif reste le même : vous souhaitez améliorer votre performance énergétique. Pour ce faire, vous devez vous demander comment consommer moins. Est-ce que c'est grâce à des travaux ? Du relamping ? Des services ? Pour trouver le bon modèle de CPE, il faut d'abord se demander comment améliorer la situation de départ et sur quelle durée.

### → Quelles sont les bonnes pratiques quand on décide de contractualiser un CPE ?

La priorité est de faire appel à un bureau d'études spécialisé en énergie pour effectuer un audit énergétique. L'objectif du CPE est de vous amener à consommer moins. Cela implique de faire un état des lieux énergétique et de bien calculer votre situation de départ. Vous devez aussi tenir compte des évolutions techniques de votre structure et du bâtiment. C'est sur cette base que vous trouverez les solutions à mettre en œuvre pour atteindre les performances souhaitées.

### → Comment choisir le bon opérateur de services énergétiques ?

Lors du processus de sélection de l'opérateur de services énergétiques, la priorité est la cohérence technique. Sa proposition doit faire état d'une bonne compréhension de vos besoins et de vos considérations techniques. Votre choix d'opérateur doit ensuite porter sur les conditions financières du contrat, l'assistance économique proposée et la répartition des risques.

### → Quel est l'intérêt d'avoir un tiers indépendant chargé de la partie mesure et vérification ?

Dans certains cas, le bureau technique choisi pour faire l'audit énergétique se charge également du contrôle des mesures, durant toute l'exécution du contrat. Cela apparaît comme une bonne idée dans la mesure où il peut assurer la remontée des données de consommations et veiller au respect des objectifs fixés. Puisqu'il est spécialisé dans son domaine, ce tiers indépendant vous fait gagner du temps (et de l'argent). Il a aussi l'avantage d'être un œil extérieur : au fur et à mesure du contrat, il est en mesure de vous proposer des idées neuves pour favoriser l'atteinte de vos objectifs.

### → Faut-il faire appel à un avocat lors du montage du CPE ?

Il est possible de faire appel à un avocat lors de la négociation du contrat. Nous pouvons également intervenir pour du conseil juridique auprès des collectivités. Le domaine des marchés publics est complexe et les montages peuvent être compliqués lorsque vous ne disposez pas d'une expertise juridique.

# Comment Sobre Energie peut vous accompagner dans la réussite de votre CPE ?

Sobre Energie, bureau d'études adossé à une plateforme de management énergétique, vous propose un accompagnement complet tout au long de votre Contrat de Performance Énergétique. En fonction des spécificités de votre projet, Sobre Energie intervient soit comme tiers indépendant, soit comme opérateur spécialisé.

## Audit énergétique



Chaque année, Sobre Energie réalise plus de 350 audits, certifiés AFNOR et accrédités OPQIBI. Ces audits vous aident à identifier vos économies potentielles et les solutions à mettre en place pour optimiser vos performances énergétiques. Ils vous guident vers votre mise en conformité réglementaire et facilitent l'accès aux financements et aux subventions mobilisables.

## Solutions de sous-comptage d'énergie



L'installation de sous-compteurs et de capteurs énergétiques sur votre site vous permet de suivre précisément et en temps réel vos consommations énergétiques (par espace ou par usage). Ces technologies écoénergétiques facilitent l'identification de vos sources de dépenses et des corrections à prévoir pour optimiser votre consommation énergétique.

## Conseil et aide au financement

Sobre Energie intervient en tant que tiers indépendant dans votre démarche de CPE. Nos équipes d'experts interviennent tout au long de la durée de votre contrat (audit énergétique, conseils sur les actions à entreprendre, suivi des performances...). Sobre Energie vous aide également à trouver les subventions et les solutions de financement adaptées à votre CPE, en collaboration avec ses partenaires spécialisés en CEE (Économie d'Énergie, filiale du Groupe la Poste) ou en Intracting (Banque Postale et Banque des Territoires).



## Comment Sobre Energie peut vous accompagner dans la réussite de votre CPE ?

SUITE



### Plateforme de management énergétique



Avec DATAMARC NEO, votre management énergétique est simplifié. La plateforme IA ready, développée par Sobre Énergie, collecte et centralise automatiquement toutes vos données de consommation, de manière sécurisée.

L'outil vous permet de :

- suivre la performance énergétique de chaque bâtiment ;
- analyser votre consommation par usage ;
- comparer vos scénarios grâce à des audits digitalisés ;
- automatiser et personnaliser vos rapports grâce aux requêtes IA en langage naturel ;
- visualiser tous vos sites sur une carte ;
- faciliter la collaboration entre les équipes.



### MonEcoPerformance

#### Un module pour vérifier l'atteinte de vos objectifs

Avec le module MonEcoPerformance, la mesure de vos gains post-travaux est facilitée. Cet outil vous permet de :

- comparer les résultats de vos actions avec vos objectifs d'économies d'énergie ;
- mesurer vos économies par type de fluide (électricité, gaz ou réseau de chaleur) en kWh, en euro ou en CO<sub>2</sub> ;
- estimer vos coûts énergétiques sans travaux et les comparer à ceux constatés après la mise en œuvre de vos actions de performance énergétique.



# Comment SOFIAC, partenaire de Sobre Energie, a accompagné un industriel dans la réussite de son projet de décarbonation ?

Dans le cadre de sa stratégie de décarbonation, une usine de semi-conducteurs a mis en place un CPE. L'industriel a opté pour un modèle de financement innovant en France, intégrant un tiers investisseur : son CPE a fait l'objet d'un financement complet de SOFIAC au démarrage du projet.

## Le modèle de financement du CPE

SOFIAC développe, gère et investit dans des projets de décarbonation et d'efficacité énergétique au profit d'entreprises des secteurs commercial, industriel et multirésidentiel.

Dans ce cas d'usage, SOFIAC a avancé le financement des travaux : elle a pris en charge 100 % des coûts et des risques, à toutes les étapes du projet. L'approche de SOFIAC est basée sur le suivi et l'atteinte des performances fixées : le projet est remboursé par l'industriel, en proportion des économies d'énergie générées.

## Les travaux réalisés

- Conversion du réseau de vapeur vers le réseau d'eau chaude
- Récupération de la chaleur fatale
- Remplacement d'une chaudière gaz par une chaudière électrique
- Éclairages LED
- Installation d'une solution solaire thermique

## Les chiffres clés

Durée du CPE

**15 ans**

Montant de l'investissement (subventions comprises)

**8M€**

Montant des économies annuelles

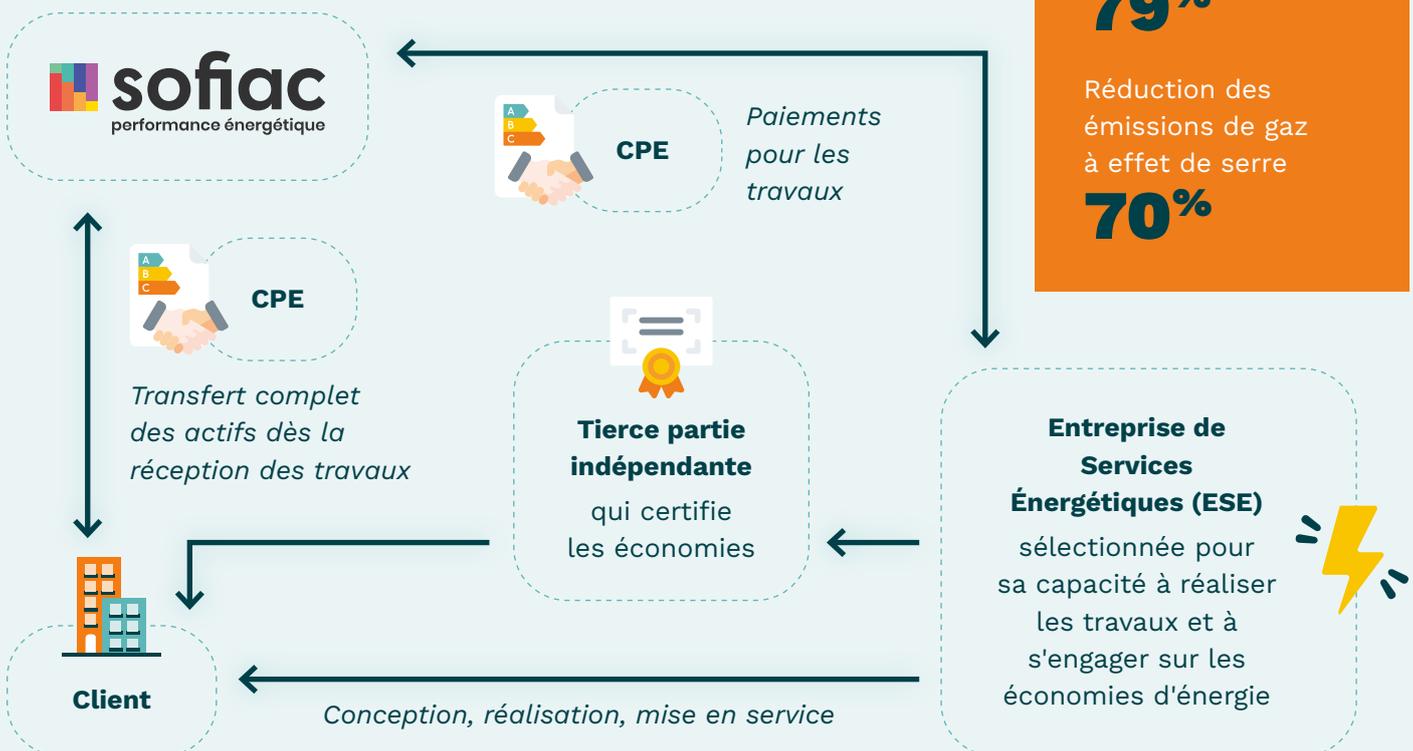
**400 000€**

Réduction de la consommation de gaz naturel

**79%**

Réduction des émissions de gaz à effet de serre

**70%**



## ↘ Le mot de la fin

Le CPE est un outil stratégique qui vous permet de transformer vos obligations réglementaires en opportunités. Fondé sur un principe d'économies d'énergie garanties, le CPE offre un cadre sécurisant et permet de répondre à plusieurs de vos

enjeux (baisse des coûts énergétiques, réduction des émissions de gaz à effet de serre...). Pour assurer la réussite de votre projet de performance énergétique, un accompagnement complet est indispensable. Grâce aux solutions de management énergétique

et aux services proposés par Sobre Energie, bureau d'études adossé à une plateforme de management énergétique, relevez le défi de votre transition énergétique et contribuez à un avenir plus durable.





Votre partenaire de confiance du Groupe La Poste et de la Banque des Territoires pour une sobriété énergétique positive.

**Vous accompagner dans la décarbonation et la sobriété énergétique de vos bâtiments tertiaires.**

→ **PRENEZ RENDEZ-VOUS  
AVEC L'UN DE NOS EXPERTS** ←

[SOBRE-ENERGIE.COM](http://SOBRE-ENERGIE.COM)  
[equipe@sobre-energie.com](mailto:equipe@sobre-energie.com)  
07 64 76 47 83

