

# Sommaire

Introduction.....	p. 7
-------------------	------

## Partie 1

### Les leviers d'optimisation au stade du montage de projet

#### Chapitre I

##### La définition des besoins de l'acheteur public ..... p. 11

A - L'optimisation du CPE par la connaissance du bâtiment et la définition des objectifs de performance ..... p. 11

B - L'optimisation du CPE par la prise en compte du contexte géographique des opérations à mener ..... p. 15

#### Chapitre II

##### Calcul de la rentabilité économique du projet ..... p. 17

A - Les indicateurs d'évaluation de la rentabilité d'un projet ..... p. 17

1. Le temps de retour sur investissement (TRI) ..... p. 18

2. Les économies nettes ..... p. 18

3. Le rapport économies sur investissement (REI) ..... p. 18

4. Le taux interne de rentabilité (TIR) ..... p. 18

B - Les autres paramètres à envisager pour le montage du projet ..... p. 19

1. Les amortissements dans le calcul de rentabilité ..... p. 19

2. Les subsides ..... p. 20

## Partie 2

### Les leviers d'optimisation au stade du choix du montage contractuel

#### Chapitre I

##### Les apports de la réforme des marchés publics ..... p. 27

## Chapitre II

### L'optimisation par le choix d'un CPE adapté à la nature du projet ..... p. 30

A - CPE « fournitures et services » ..... p. 31

B - CPE « travaux et services » ..... p. 32

## Chapitre III

### Les leviers d'optimisation dépendant de la maîtrise d'ouvrage ..... p. 36

A - L'optimisation du CPE dans sa déclinaison de « marché global de performance » ..... p. 36

B - L'optimisation du CPE dans sa déclinaison de « marché de partenariat » ..... p. 38

C - Mise en perspective des deux types de CPE globaux ..... p. 42

1. En matière de financement ..... p. 42

2. En matière de maîtrise d'ouvrage ..... p. 44

3. En termes de recettes de valorisation ..... p. 45

## Partie 3

### Les leviers d'optimisation au stade de la rédaction du CPE

#### Chapitre I

### Les objectifs de performance énergétique et la transition énergétique ..... p. 49

A - Les objectifs prévus dans la loi TECV ..... p. 49

B - Les objectifs tirés d'une réglementation sectorielle ..... p. 51

#### Chapitre II

### Les clauses de performance ..... p. 53

A - Les clauses de sécurisation ..... p. 53

1. La garantie du besoin de financement en cas de recours (BFR) ..... p. 53

2. La garantie de poursuite du projet en cas de disparition du marché ..... p. 58

B - Les clauses d'optimisation : les clauses d'intéressement .....	p. 60
C - Les pénalités prévues dans le CPE .....	p. 61

## Partie 4

### Les leviers d'optimisation dans le financement du CPE

#### Chapitre I

##### Les modes de financement classiques du CPE .....

A - Financement du projet, financement obligatoire .....	p. 65
B - Financement par les économies de charges .....	p. 67

#### Chapitre II

##### Le recours au tiers financement .....

A - L'extension du champ d'application du mécanisme de tiers financement .....	p. 68
B - La modification des règles d'autorisation, de gestion et de contrôle des sociétés de tiers financement (STF) .....	p. 69
1. Le régime de l'autorisation .....	p. 69
2. Les règles de gestion .....	p. 70
3. Le mécanisme de contrôle .....	p. 71
C - Tiers financement, outil de simplification du projet de rénovation énergétique .....	p. 72

## Partie 5

### L'optimisation au stade de l'exécution du CPE

#### Chapitre I

##### Le contrôle de la garantie de performance énergétique .....

A - La garantie de performance intrinsèque .....	p. 79
B - La garantie de résultats énergétiques .....	p. 80

Chapitre II

**La mesure de la performance énergétique** ..... p 81

A - Le recours à l'IPMVP ..... p 81

B - Les options prévues par le protocole ..... p 82

1. L'option A ..... p 82

2. L'option B ..... p 83

3. L'option C ..... p 83

4. L'option D ..... p 84

Annexe

.....

Quelques exemples de CPE ..... p 87