

Contrat de Performance Energétique (CPE)

Cahier des charges d'AMO pour le montage et la préparation de CPE pour la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires publics

Version 02/10/2024

TABLE DES MATIERES

1. CONTEXTE	3
2. CARACTERISTIQUES DE LA MISSION D'AMO	4
3. CAHIER DES CHARGES D'UNE MISSION D'AMO CPE	6
ANNEXE - Fiche de synthèse CPE.....	11

1. CONTEXTE

Représentant 37% du parc national de bâtiments à usage tertiaire (380 millions de m², source document de concertation sur le Plan de rénovation énergétique des bâtiments, Ministère de la transition écologique et solidaire), le parc tertiaire public est un enjeu majeur pour la rénovation énergétique.

La loi ELAN de 2018 oblige les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1 000 m², à travers le Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET), à atteindre un objectif de baisse des consommations d'énergie finale tous usages confondus de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050 par rapport à l'année de référence (qui ne peut être antérieure à 2010).

L'offre nationale et régionale d'accompagnement et de financement des projets de rénovation énergétique des collectivités territoriales est accessible sur le site : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>

Les montages juridiques avec engagements de performances et résultats sont des outils à mobiliser pour atteindre les objectifs du DEET.

Atteindre les
résultats par une
garantie
contractuelle



DEFINITION DU CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (CPE)

Le **contrat de performance énergétique, ou CPE**, est défini par la directive européenne 2012/27/UE comme « un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, vérifiée et surveillée pendant toute la durée du contrat, aux termes duquel les investissements (travaux, fournitures ou services) dans cette mesure sont rémunérés en fonction d'un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique contractuellement défini ».

L'**observatoire des CPE** (<https://www.observatoirecpe.fr>) propose la définition assez proche suivante : Un *Contrat de Performance Énergétique se définit comme 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 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. »*

Le Contrat de Performance Énergétique (CPE) se distingue par le couplage entre un investissement destiné à améliorer l'efficacité énergétique d'un bâtiment et la garantie de diminution des consommations d'énergie. **C'est donc un contrat à Garantie de Résultats Énergétiques (GRE)**. Cette GRE intègre l'exploitation et l'usage et elle s'étend sur plusieurs années après la réception des travaux de performance énergétique. **Cette garantie est basée sur une référence qui peut évoluer en fonction des conditions d'usage** (par exemple, le taux d'occupation des bâtiments).

Le CPE pour les acheteurs publics peut prendre différentes formes juridiques :

- Le **Marché de Partenariat**, qui comprend la conception, les travaux, l'exploitation la maintenance mais aussi le financement.
- Le **Marché Public Global de Performance (MPGP)**, le plus courant, dans lequel la maîtrise d'ouvrage conserve le financement des travaux. Le marché comprend la conception, les travaux, l'exploitation et la maintenance. La loi n°2023-222 du 30 mars 2023 ouvre désormais la possibilité à titre expérimental, à l'État, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales, d'intégrer le tiers financement au MPGP, afin de favoriser les travaux de rénovation énergétique ;

Le CPE implique un accord entre les parties sur un état initial et **une consommation de référence** qui servira de base aux calculs des économies d'énergie constatées. Cela suppose aussi des dispositifs permettant de vérifier les consommations effectives afin de **contrôler et de mesurer la performance pendant la durée du contrat**. Sur ce point, il est fortement recommandé de s'appuyer sur un support méthodologique qui soit opposable à chacun des cocontractants. A titre d'exemple, il existe sur le marché le protocole IPMVP (International Performance Measure and Verification Protocol).

Différents types de CPE sont possibles tant sur l'ampleur des actions (matérielles ou immatérielles), correspondant à des investissements de nature différente (conduite d'exploitation et de maintenance, renouvellement des systèmes, travaux sur l'enveloppe), que sur les taux d'économie d'énergie garantis.

Il est indispensable que le donneur d'ordre (maître d'ouvrage) se donne les moyens de piloter ce type de contrat, notamment lors des études préalables (choix de bâtiments adaptés, programme de travaux et objectifs performantiels, etc.), mais aussi dans la maîtrise des procédures techniques et juridiques permettant de sélectionner un prestataire, et tout au long du suivi et de la gestion du contrat. **Un Assistant à Maître d'Ouvrage (AMO)** peut aider le maître d'ouvrage à mettre en place ces différentes tâches.

2. CARACTERISTIQUES DE LA MISSION D'AMO

Cette mission peut se décomposer en deux phases, dites phase amont et phase aval. La phase aval est conditionnée à la réalisation de la phase amont, il est recommandé qu'un seul titulaire réalise les deux phases.

1) Phase « AMONT » : assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la réalisation de l'étude de faisabilité et d'opportunité d'un CPE

L'étude de faisabilité et d'opportunité intégrera les missions suivantes :

- Réalisation de l'étude préalable à partir des données de consommations, d'usages, des caractéristiques du(es) site(s), des études et audits énergétiques remis par la maîtrise d'ouvrage. Cette étude préalable comprendra notamment un état des lieux, la réalisation de **simulations** associant niveaux de performance, évolution du prix des énergies, coûts d'investissement et d'exploitation, modalités de financement, analyse de répartition des risques.
- Réalisation d'**éventuelles études complémentaires** nécessaires (audit énergétique approfondi) dans le cas de la définition d'un CPE portant sur un seul bâtiment. Pour les CPE portant sur un patrimoine, les éventuelles études complémentaires ne pourront pas forcément être intégrées dans cette mission (à

identifier dans le cadre de cette phase). Elles pourront être éventuellement aidées par l'ADEME selon les possibilités de son budget et de son système d'aide en vigueur,

- **Définition du périmètre du projet du CPE** : bâtiments concernés, objectif d'amélioration minimum de la performance énergétique bâtiment par bâtiment, coût prévisionnel, moyens à mettre en place pour associer les usagers, montage juridique et financier, calendrier.
- Dans le cas d'un CPE avec tiers financement en marché public, l'étude préalable contient l'intégralité des dispositions du décret d'application dans la loi du 30 mars 2023-222 et démontrera que le recours à un tel contrat est plus « favorable que le recours à d'autres modes de réalisation du projet, notamment en termes de performance énergétique. » (Art 2 de la Loi 30/03/2023-222). Elle sera complétée également par une étude de soutenabilité budgétaire.

2) Phase « AVAL » : assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la rédaction et passation du CPE, son suivi et son exécution

La décision du Maître d'Ouvrage ayant été prise d'engager des travaux d'efficacité énergétique dans le cadre d'un marché global avec engagement de performance (CPE) conforme aux attentes de l'ADEME, les missions complémentaires suivantes pourront être aidées :

- L'élaboration du programme, la mise au point des plans de mesures et vérifications ;
- L'assistance à la conduite de la procédure de passation du CPE (rédaction du DCE, analyse des offres, assistance pendant le dialogue, aide à la mise au point du contrat...) ;
- Le suivi des travaux (incluant phases de réception, mises au point et préexploitation), leur adéquation au contrat ;
- Le suivi des résultats sur une période de 2 saisons de chauffe minimum.

La méthode de mesure et de vérification des économies d'énergie

La mesure et la vérification des économies d'énergie devront s'appuyer sur une méthodologie robuste, transparente et adaptée aux réhabilitations énergétiques à haut niveau de performance.

On pourra s'appuyer sur l'IPMVP (International Performance Measurement & Verification Protocol). Il ne s'agit pas d'une obligation. L'IPMVP précise que le coût d'un plan de Mesure et Vérification ne devrait pas dépasser 10% de l'économie d'énergie garantie sur la durée du contrat.

L'ADEME admet un coût de 10% maximum, sachant qu'il est préférable de fixer l'objectif à 5 % ou moins.

3. CAHIER DES CHARGES D'UNE MISSION D'AMO CPE

Objet de la mission

Le maître d'ouvrage envisage de conclure un CPE sur un bâtiment (ou groupe de bâtiments d'un même équipement public) ou sur un périmètre de bâtiments et de performances à préciser en regard des attentes de l'ADEME.

Pour mener à bien ce projet, le maître d'ouvrage souhaite être assisté par un **AMO sur un plan technique, juridique et financier** pour la faisabilité et l'étude d'opportunité, le lancement, la conduite de la procédure de passation du CPE, le suivi et l'exécution du CPE.

Le titulaire du Marché devra disposer des compétences nécessaires et des références attestant de ces compétences tant au niveau technique, financier que juridique, et agir en toute indépendance, en particulier vis-à-vis des fournisseurs d'énergie et des entreprises susceptibles de réaliser ultérieurement les travaux. Il ne sera pas autorisé à participer en tant que mandataire, cotraitant ou sous-traitant à l'exécution du futur CPE.

Ce cahier des charges est proposé à titre indicatif, il peut faire l'objet d'adaptations et modifications. Le maître d'ouvrage pourra s'appuyer notamment pour la phase aval sur le clausier CPE FNCCR et son guide d'utilisation.

1) Mission en phase « AMONT » : Etude de faisabilité et d'opportunité du CPE

Le titulaire devra notamment réaliser les prestations suivantes :

- **Réalisation d'un état des lieux** à partir d'une visite sur site pour appréhender les conditions d'usages et de confort, la gestion technique et fonctionnelle du – ou de la liste de - bâtiment(s) retenu(s) par le maître d'ouvrage, mais aussi des données de consommations, des études et des audits énergétiques qui lui seront remis :
 - Etablissement d'une liste des documents manquants pour l'analyse complète du bâtiment ou du groupe de bâtiments proposé (fourniture de ces documents à la charge de la maîtrise d'ouvrage),
 - Etude énergétique par bâtiment comprenant un descriptif simplifié des principales installations techniques, un bilan énergétique du bâtiment, un bilan sommaire des principaux postes consommateurs d'énergie, une identification des voies de progrès sur l'enveloppe, les équipements (notamment le recours aux énergies renouvelables) et l'exploitation,
 - Analyse pour chacun des bâtiments de l'opportunités/risques de la mise en œuvre d'un CPE.
- **Réalisation d'éventuelles études complémentaires** nécessaires (audit énergétique approfondi) à la définition d'un CPE (à chiffrer en option)
- **Réalisation de différentes simulations** associant niveaux de performance, évolution des prix de l'énergie, coûts d'investissement et d'exploitation, avec analyse de répartition des risques associée (techniques, financiers, organisationnels...)
- **Synthèse** sur l'ensemble des bâtiments mettant en évidence la situation initiale, les actions préconisées, les gains attendus, les opportunités/risques d'un CPE. Pour les études portant sur un patrimoine, une liste des bâtiments ayant un grand intérêt à faire l'objet d'une rénovation globale, une autre pour les sites nécessitant

un travail sur l'amélioration des équipements techniques uniquement. **Cette phase fera l'objet d'une validation par la maîtrise d'ouvrage, préalable à la réalisation de la phase suivante.**

- Déterminer les caractéristiques essentielles du marché global CPE :
 - Le périmètre du CPE : Bâtiments à retenir (selon étape précédente), Energies, Equipements,
 - Type de prestations attendues : conception, travaux, exploitation et pilotage (prise en compte des outils existant ou potentiels de gestion du patrimoine et de la maintenance supplémentaire par de la GTC, BIM, etc.), formation, sensibilisation, financement
 - Actions obligatoires et/ou exclues, intégration ou pas d'autres dimensions que la seule Amélioration de la Performance Énergétique (ex : sécurité, accessibilité, etc.);
 - L'objectif d'amélioration minimum de la performance énergétique garantie et du confort par bâtiment et sur le périmètre retenu;
 - Proposition pour faciliter le déroulement du CPE (période de travaux, gestion des dysfonctionnements et des plaintes...) et moyens à mettre en place pour associer les usagers;
 - Le coût prévisionnel du CPE (coût global et coût par prestation : conception, travaux, exploitation), prise en compte du financement le cas échéant, avec une répartition par bâtiment et par année;
 - La durée optimale du CPE.
- Examen du montage juridique et financier et la procédure de passation adaptés au CPE, intégrant l'analyse des contrats de maintenance existants et propositions sur leur maintien ou résiliation (ou non reconduction) pour intégration dans le CPE;
- Dans le cas d'un CPE avec tiers financement selon la loi du 30 mars 2023-222 :
 - Une étude préalable contenant l'intégralité des dispositions du décret d'application et démontrant que le recours à un tel contrat est plus « favorable que le recours à d'autres modes de réalisation du projet, notamment en termes de performance énergétique. » (Art 2 de la Loi 30/03/2023-222) ;
 - Une étude de soutenabilité budgétaire.
- Proposition d'un schéma organisationnel des acteurs (rôles, responsabilités...);
- Proposition d'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre du CPE, intégrant chacune des étapes du CPE (arbitrages des choix par la collectivité, dialogue compétitif, début d'exécution du marché, etc.)

Livrables : Rapports d'analyses des données patrimoniales et énergétiques et des scénarios proposés, Rapport détaillé des scénarios retenus par la maîtrise d'ouvrage après arbitrages, Simulation économique du CPE, Synthèses des solutions juridiques et financières pour le ou les scénarios retenus par la maîtrise d'ouvrage, Compte-rendu des réunions de restitution des résultats, Calendrier. Dans le cas d'un CPE avec Tiers financement, l'étude préalable selon le décret d'application de la loi du 30 mars 2023-222 et l'étude de soutenabilité budgétaire.

2) Mission en Phase « AVAL » : Assistance pour le lancement et la conduite de la procédure de passation du CPE, le suivi et son exécution

Cette deuxième phase comprend l'assistance à :

- La rédaction du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE),
- Le déroulement de la consultation,
- La phase de suivi et d'exécution du CPE.

Rédaction du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)

Le titulaire devra notamment réaliser les prestations suivantes :

- Rédaction du programme fonctionnel/performanceiel correspond au scénario (et au nombre de bâtiments concerné), notamment :
 - Le périmètre du CPE,
 - La situation historique du ou des Bâtiments,
 - L'objectif minimal d'Amélioration de la Performance Énergétique sur lequel devront s'engager les candidats au CPE, exprimé par bâtiment et/ou sur le périmètre de bâtiment concerné,
 - Le Niveau de Service contractuel (notamment température, humidité, débits d'air, éclairage), intégrant les évolutions prévisibles éventuelles de superficie et des conditions d'utilisation du patrimoine,
 - La consommation de référence, et les paramètres d'ajustement retenus,
 - Les prescriptions techniques que devra respecter le programme d'Actions d'Amélioration de la Performance Énergétique,
 - Les caractéristiques principales du Plan de Mesure et de Vérification que devront proposer les candidats.
- Détermination des éléments du contrat, notamment :
 - La clause de Garantie de Performance Énergétique,
 - Les éléments de missions confiées au titulaire du CPE,
 - La durée du CPE,
 - Le traitement des variantes et options,
 - Les clauses financières et les pénalités ;
 - La structure des coûts du CPE.
- La définition des critères de sélection des offres, notamment :
 - Le niveau de l'économie d'énergie garantie (exprimé en énergie primaire ou finale),
 - Le niveau de GES diminué,
 - Le coût global,

- La durabilité du maintien de la performance dans le temps après la fin du contrat,
- La qualité et le coût du plan de mesures et vérification des économies d'énergie garanties,
- La capacité des offres à ne pas tuer le gisement d'économies d'énergies.

Le maître d'ouvrage pourra ajouter d'autres critères qui n'auraient pas été proposés par l'AMO.

Livrables : Projet de DCE intégrant le programme performanciel/fonctionnel et les critères de sélection des candidatures, Compte-rendu des échanges avec le maître d'ouvrage.

Assistance dans le déroulement de la consultation

Le titulaire devra notamment réaliser les prestations suivantes :

- Assistance dans le déroulement de la procédure (dialogue compétitif et analyse des offres);
 - Sélection des candidatures, incluant l'analyse et une participation à une commission d'appel d'offres,
 - Analyser les propositions et les offres faites par les candidats. Il s'agit d'une analyse technique, juridique et financière. Le titulaire devra remettre un rapport d'analyse ;
 - Analyser les éventuelles variantes ;
 - Analyser le plan de mesure et vérification détaillé proposé par les candidats ;
 - Assister le maître d'ouvrage pour la préparation au dialogue compétitif (rédaction des questions à poser aux candidats et analyse des réponses) ;
 - Participer au dialogue avec les candidats retenus, débriefing avec le maître d'ouvrage et réalisation d'un compte rendu. L'assistant assurera en lien étroit avec le maître d'ouvrage, la conduite du dialogue ;
 - Le titulaire assiste le maître d'ouvrage dans la rédaction du dossier de demande des offres finales notamment la contractualisation de la Situation de Référence ;
 - Aider le maître d'ouvrage à la décision pour l'attribution du CPE à l'offre économiquement la plus avantageuse ; Vérifier la juste application des critères et de la méthode de notation ;
 - Participer à la mise au point du CPE et rédaction du projet de contrat final.

Livrables : Rapport d'analyse des offres, Compte-rendu des réunions du dialogue et d'échange avec les candidats, Projet de contrat final.

Assistance pendant la phase de suivi et d'exécution du CPE

Le titulaire devra notamment réaliser les prestations suivantes :

- Assistance pendant la période de réalisation et de réception des travaux
 - Participer à la mise en œuvre du marché ;
 - Participer à des réunions de suivi de chantier sur la durée de réalisation des travaux;
 - Assister le maître d'ouvrage dans l'évaluation des performances, de la fiabilité et la durabilité des travaux sur le bâti, les équipements fournis ;
 - Assister le maître d'ouvrage à la réception des travaux;
- Assistance annuelle de suivi du CPE sur une période de 2 saisons de chauffe comprenant les missions suivantes :
 - Préparation, organisation et participation aux réunions de suivi et contrôle d'exécution du CPE entre le maître d'ouvrage et le titulaire du marché sur la durée du contrat (fréquence de réunion à proposer);
 - Assister le maître d'ouvrage dans l'évaluation des performances, la fiabilité et la durabilité des Actions d'Amélioration de la Performance Energétique ;
 - Etablir les calculs d'intéressements et de pénalités éventuelles, intégrant les échanges entre l'AMO et le titulaire du marché de CPE ;
 - Etablir un bilan annuel de l'exécution du marché ;
 - Assurer le suivi des mesures correctives proposées pour validation des parties.

Livrables : Comptes-rendus des réunions, Bilans annuels (soit deux rapports), Calculs et validation des intéressements et des pénalités éventuelles.

ANNEXE - Fiche de synthèse CPE

1. Maître d'ouvrage :

- Coordonnées de la personne référente :
 - Nom :
 - Fonction :
 - Email :
 - Tel :

2. Nom du (ou des) contractant :

- Coordonnées de la personne référente :
 - Nom :
 - Fonction :
 - Email :
 - Tel :

3. Nature du marché signé :

- ☐ MPPG sans tiers financement
- ☐ MPPG avec tiers financement
- ☐ MPPP (Marché Public de Partenariat de Performance)

4. Procédure utilisée pour la passation du marché :

- ☐ Dialogue compétitif
- ☐ Procédure adaptée
- ☐ Procédure négociée/concurrentielle avec négociation
- ☐ Appel d'offres

5. Date attribution CPE :

•

6. Durée du CPE :

•

7. Périmètre du CPE :

- a. Nombre de sites :
- b. Nombre de bâtiments :
- c. Surface totale des bâtiments chauffés (m2 SHON) :

•

8. Nature des bâtiments et équipements concernés :

- ☐ Enseignement
- ☐ Bureaux
- ☐ Equipements sportifs
- ☐ Equipements culturels
- ☐ Autres :

9. Nature des actions d'amélioration énergétique :

- ☐ Travaux sur le bâti
- ☐ Travaux sur les systèmes :
- ☐ Chauffage ☐ Ventilation ☐ Climatisation ☐ ECS ☐ Eclairage
- ☐ Gestion-régulation des systèmes (GTB, automatismes) ☐ autres usages de l'électricité :
- ☐ Installation ou rénovation de systèmes de gestion-régulation des systèmes (GTB, automatismes)
- ☐ Actions de sensibilisation
-

10. Montant global du marché : _____ € ☐ € HT ☐ € TTC

Prestations comprises :

- ☐ Investissements (travaux) montant : _____ €
- ☐ Exploitation-maintenance (services) montant : _____ €
- ☐ Fourniture d'énergie montant : _____ €
- ☐ Frais financiers (dans le cas d'un marché de partenariat ou d'un MPGP avec tiers-financement) montant : _____ €
-

11. Objectifs environnementaux contractuels

- _____ % d'économie d'énergie garantie – préciser : ☐ Energie Primaire (EP) ☐ Energie Finale (EF)
- _____ % de réduction de gaz à effet de serre
- _____ % d'appel aux énergies renouvelables
-

12. Performance énergétique avant et après mise en œuvre du CPE

Consommation de référence : _____ kWh/an ☐ EP ☐ EF

Consommation cible (ou garantie) : _____ kWh/an ☐ EP ☐ EF

Paramètres d'ajustements : _____.

13. Résultats en exploitation

Pourcentage d'économie réalisée :

Année 1 : _____ %

Année 2 : _____ %

Année 3 : _____ %

14. Commentaires sur le déroulement du contrat :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

L'ADEME en bref

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche.