

Découverte et mise en œuvre du Contrat de Performance Energétique

Cartographie des ressources disponibles

Ce document a pour objectif de recenser l'ensemble des ressources et documentations disponibles pour vous permettre, quelque soit votre projet et le régime juridique qui vous est applicable, de découvrir, mieux connaître, rédiger, mettre en concurrence et piloter un Contrat de Performance Energétique.

Des liens cliquables (parties soulignées) vous permettent de vous orienter dans la recherche d'informations et d'accéder directement aux sites internet sur lesquels des ressources documentaires sont librement téléchargeables.

Les ressources libres de droit qui concernent les maîtres d'ouvrages publics sont plus nombreuses cependant beaucoup d'entre elles peuvent contenir des informations utiles à l'ensemble des maîtres d'ouvrages.

Ce document a vocation à être mis à jour en fonction notamment de la disponibilité de nouvelles ressources.

Merci de bien vouloir nous signaler les ressources que vous aimeriez y voir figurer ainsi que, le cas échéant, les liens qui seraient devenus inactifs sur le mail suivant : pascal.lebreton@cerema.fr

Pour commencer, vous êtes :



Un maître d'ouvrage public



Une copropriété ou un bailleur



Un maître d'ouvrage privé

Maître d'ouvrage public

Il existe de nombreuses similarités entre les CPE publics et privés sur les plans techniques et méthodologiques. De même, sur le plan contractuel, les contrats et marchés répondent souvent aux mêmes logiques de fonctionnement. Toutefois les maîtres d'ouvrages publics doivent composer avec diverses contraintes liées notamment aux dispositions du code de la commande publique (choix d'un type de marché public permettant la contractualisation d'un CPE efficace, respect des règles de mise en concurrence et des dispositions relatives à l'exercice de la maîtrise d'ouvrage bâtementaire...).

Vous voulez :



[Découvrir le Contrat de Performance Energétique](#)



[Intégrer le CPE dans une stratégie immobilière globale](#)



[Choisir le marché adapté à votre projet](#)



[Préparer et rédiger votre marché](#)



[Choisir et mettre en œuvre la procédure de mise en concurrence](#)



[Gérer votre marché](#)

[Retour en première page](#)

Découvrir le Contrat de Performance Energétique

Les CPE sont une catégorie de marchés et contrats qui se caractérisent 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 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 en permettant la mise au point et l'optimisation du fonctionnement du bâtiment. La GRE est basée sur une situation de référence (puisque'il s'agit d'améliorer l'efficacité énergétique d'un bâtiment existant) qui peut évoluer en fonction des conditions d'usage (par exemple, le taux d'occupation des bâtiments) et des conditions climatiques (rigueur hivernale...).

Pour aller plus loin :

Les textes de référence :

- Définition du CPE par la [Directive européenne 2012/27/UE du 25 octobre 2012](#)
- Définition du CPE par l'[arrêté du 14 mai 2020](#) (dans le cadre de la bonification de certains CPE au titre des Certificats d'Economies d'Energie)
- Définition du CPE par l'[arrêté du 24 juillet 2020 relatif aux CPE](#) (dans le cadre des obligations d'inspection des systèmes de chauffage et de ventilation)

Documentation générale :

- Pour une présentation générale du CPE; Fiche Cerema n° 4 : [Le contrat de performance énergétique](#)
- Pour une découverte générale du CPE ; guide ADEME « [Le contrat de performance énergétique, les clés pour comprendre](#) »

[Retour en première page](#)

Intégrer le CPE dans une stratégie immobilière globale

Les CPE peuvent constituer un outil efficace pour permettre aux propriétaires ou aux occupants d'un patrimoine immobilier d'améliorer l'efficacité thermique et énergétique de ce dernier. Toutefois, ils ne peuvent être considérés comme la seule et unique réponse aux enjeux énergétiques actuels. Pour être pleinement et durablement efficace, une véritable stratégie immobilière globale doit établir un plan d'action raisonné et coordonné reposant sur une combinaison d'outils disposant chacun d'un champ de pertinence qui lui est propre (mise en œuvre de marchés d'exploitation-maintenance avec intéressement et plan de progrès, mise en œuvre d'actions à faible investissement, financement de ces actions par intracting, ...).

Pour aller plus loin :

Documentation générale :

- Pour une vision globale de la problématique de transition énergétique du bâtiment : fiche Cerema « [Bâtiment et transition énergétique](#) »
- Pour replacer le CPE au sein d'une stratégie globale d'intervention : Guide du Cerema « [Rénover son Patrimoine bâti, Quelles stratégies ?](#) »

Présentation du dispositif Eco énergie Tertiaire :

- Pour une compréhension du dispositif éco énergie et de l'utilisation de la plate-forme OPERAT ; [ressources du site Operat.Ademe.fr](#)

Réaliser un Schéma Directeur Immobilier :

- Pour une présentation des Schémas Directeurs Immobiliers, guide ADEME : [Schémas directeurs immobilier](#)
- Pour une aide à l'élaboration d'un Schéma Directeur Immobilier, guide ACTEE : [Cahier des charges pour l'élaboration d'un schéma directeur immobilier et énergétique multi-enjeux](#)

Divers :

- Pour une présentation des actions d'efficacité énergétique à faible coût ; guide du Cerema « [Diminuer la consommation énergétique des bâtiments](#) »
- Pour une présentation [des Conseil en Energie Partagé \(CEP\)](#) sur le site de l'ADEME

[Retour en première page](#)

Choisir le marché adapté à votre projet

Les CPE ne sont pas un type de contrat ou de marché formel mais une catégorie regroupant les différents véhicules contractuels qui présentent des caractéristiques conformes à la définition du CPE fixée notamment par la [directive 2012/27/UE du 25 octobre 2012](#).

Pour rédiger leur CPE, les maîtres d'ouvrage publics soumis au Code de la Commande Publique doivent faire un choix entre les différents types de véhicules juridiques qui leur sont accessibles. Parmi ces véhicules, deux sont particulièrement adaptés :

- Le Marché Global de Performance permet de contractualiser des CPE globaux dont le niveau d'ambition varie en fonction du périmètre d'action confié à l'entreprise.
- Le Marché de Partenariat qui offre le périmètre d'action le plus large mais implique un financement au moins partiel des investissements par le titulaire et nécessite la réalisation d'une évaluation préalable et d'une étude de soutenabilité budgétaire favorables.

Pour aller plus loin :

Les textes de référence :

- Définition des marchés globaux de performance par [l'article L 2171-3 du CCP](#)
- Régime juridique des marchés globaux de performance : [articles R2171-2 et s. du CCP](#)
- Définition du marché de partenariat par [l'article L 1112-1 du CCP](#)
- Régime juridique du marché de partenariat : [articles R2200-1 et s. du CCP](#)

Documentation générale :

- Pour une présentation de l'ensemble des marchés globaux : [Fiche de la DAI sur les contrats globaux](#) (marchés de conception-réalisation, marchés globaux de performance, marché de partenariat)
- Pour une présentation et une doctrine d'emploi des différents montages contractuels de la commande publique : [Boîte à outils de la commande publique pour la réalisation et la gestion d'infrastructures publiques](#) proposé par le Ministère de l'économie, des finances et de la relance
- Pour une présentation de la distinction marchés allotis/marchés globaux : [Fiche de la DAI allotissements et contrats globaux](#)
- Pour une présentation des Marchés de Partenariat : [Fiche de la DAI sur les marchés de partenariat](#)
- Pour une présentation des modalités particulières préalables à la mise en œuvre d'un Marché de Partenariat : [fiche FININFRA sur les modalités de préparation et de passation des Marchés de Partenariat](#)

[Retour en première page](#)

Préparer et rédiger votre marché

La préparation du CPE et la rédaction des documents de consultation des entreprises est une phase essentielle qui nécessite de documenter aussi précisément que possible l'état actuel de son bâtiment afin de permettre une négociation fructueuse avec les entreprises. La qualité de cette documentation permettra :

- d'estimer précisément le gisement d'économies exploitable,
- de faciliter la rédaction (et la négociation) des offres par (et avec) les entreprises soumissionnaires,
- d'objectiver la situation de départ, et donc, le niveau d'amélioration généré par le CPE.

Le CPE étant un contrat à obligation de résultat, il se prête mal à l'utilisation d'un contrat standard et les clauses les plus importantes devront être rédigées et/ou précisées en tenant compte des engagements contractuels qui ne seront véritablement connus qu'à l'issue des négociations et après sélection de l'offre finale.

Pour aller plus loin :

Documentation générale :

- Pour une aide technique et financière au recrutement d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage CPE : [Site ADEME pour une aide aux AMO pour rénovation globale avec CPE](#)
- Pour évaluer la consommation énergétique d'un bâtiment : [Présentation et appréciation des logiciels de calcul énergétique par l'ADEME](#)

Pour une aide à la rédaction du marché :

- Pour rédiger un cahier des charges concernant la réalisation d'un audit énergétique bâtiment : [Guide ADEME sur la rédaction d'un cahier des charges audit énergétique dans les bâtiments](#)
- Pour la rédaction d'un cahier des charges CPE : [guide méthodologique de l'ADEME : CPE ; les clés pour réussir son cahier des charges](#)
- Pour une présentation des principales clauses critiques d'un marché global de performance immobilier : [Fiche FININFRA de recommandations pour la préparation d'un marché global de performance immobilier](#)
- [Mémento des clauses sensibles du Contrat de Performance Energétique](#) sur le site du COSTIC
- Modèles de [CCAG et CCAP pour CPE](#) dans le kit de mise en place d'un CPE sur le site d'ACTEE

[Retour en première page](#)

Choisir et mettre en œuvre la procédure de mise en concurrence

Les acheteurs publics soumis au Code de la Commande Publique sont tenus de respecter des règles impératives relatives à la phase de publicité et de mise en concurrence des entreprises. Ces règles varient en fonction de la qualification juridique du marché (travaux, fournitures ou services) ainsi que du montant total de l'opération.

Ainsi, les marchés dont le montant est inférieur aux seuils des procédures formalisées pourront faire l'objet d'une procédure adaptée (on parle alors de Marchés en Procédure Adaptée ou MAPA) alors que les marchés dont le montant est supérieur à ces seuils devront faire l'objet d'un appel d'offre ouvert ou restreint. Si l'opération répond aux conditions de mise en œuvre visées à l'[article R2124-3 du CCP](#), le marché pourra faire l'objet d'une procédure avec négociation ou d'une procédure de dialogue compétitif.

Compte-tenu de la particularité des Contrats de Performance Energétique, les procédures permettant d'établir une négociation avec les candidats sont à privilégier dans la mesure où une procédure d'appel d'offre permettra rarement aux soumissionnaires d'établir une offre répondant de manière optimale aux besoins de l'acheteur.

Pour aller plus loin :

Les textes :

- Pour connaître la définition des marchés de travaux, fournitures ou services : [articles L 1111-1 et suivants du CCP](#)
- Pour connaître la définition, la liste et les conditions de mise en œuvre des procédures formalisées : [articles R2124-1 et suivants du Code de la Commande Publique](#)
- Pour connaître le montant des seuils de publication : [Seuils des procédures de publicité des marchés publics](#) sur le site [Entreprendre.Service-Public.fr](#)
- Pour connaître les montants des seuils de procédures formalisées : [Seuil des procédures formalisées](#) sur le site [Entreprendre.Service-Public.fr](#)

Documentation générale

- Pour une présentation des marchés à procédures adaptées (MAPA) ; fiche DAJ « [les marchés à procédure adaptée et autres marchés publics de faible montant](#) »
- Pour une présentation de la procédure avec négociation : [Fiche DAJ sur la procédure avec négociation](#)
- Pour une présentation détaillée du dialogue compétitif : [Guide MEDEF du dialogue compétitif](#)

Pour une aide à la rédaction des pièces du marché

- [Modèles d'AAPC pour Dialogue Compétitif ou Procédure avec Négociation](#) dans le kit pour la mise en œuvre d'un CPE sur le site d'ACTEE
- [Modèles de Règlement de Consultation pour procédure de Dialogue Compétitif ou Procédure avec Négociation](#) dans le kit pour la mise en place d'un CPE sur le site d'ACTEE

[Retour en première page](#)

Gérer votre marché

Comme tous les contrats et marchés, le CPE doit faire l'objet d'un suivi en continu afin de s'assurer de la bonne exécution des prestations auxquelles s'est engagée l'entreprise. S'agissant d'un CPE, ce suivi revêt une importance particulière dans la mesure où l'objet principal du marché est d'atteindre, et de maintenir, un niveau de performance contractuellement défini.

La bonne gestion d'un CPE nécessitera donc la réalisation de mesures objectivées par l'usage d'un protocole de mesure et de vérification opposable aux deux contractants.

Afin de veiller à ce que la performance ne soit pas obtenue aux dépens du confort des occupants, la mesure devra concerner à la fois la performance atteinte mais également les niveaux de services minimums fixés au marché. En cas de dysfonctionnement, l'acheteur devra pouvoir s'appuyer sur un dispositif de pénalités ou de garanties pour inciter au respect des engagements de l'entreprise.

Pour aller plus loin :

Pour mesurer la performance atteinte

- Pour attester/suivre la performance : [présentation du commissionnement sur le site de l'ADEME](#)
- Pour une présentation du protocole de mesure et de vérification du [protocole IPMVP](#) sur le site de l'EVO

Pour garantir le respect des niveaux de service contractuels

- Présentation du mécanisme des pénalités par la fiche DAI « [Les pénalités dans les marchés publics](#) »

[Retour en première page](#)

Un maître d'ouvrage privé

Fondamentalement, la nature juridique du maître d'ouvrage impacte peu la logique de fonctionnement du CPE et le maître d'ouvrage privé pourra fort utilement consulter les ressources documentaires destinées aux maîtres d'ouvrages publics (ces derniers bénéficient d'une documentation libre de droits bien plus fournie et complète). N'étant pas, par nature, soumis aux dispositions du Code de la Commande Publique, le maître d'ouvrage privé disposera par ailleurs d'une liberté contractuelle lui permettant d'initier une plus grande diversité de montages alternatifs (CPE avec préfinancement de l'entreprise, contrats très longs ou très courts, contrats à renouvellements successifs ...).

Pour aller plus loin :

Les textes :

- Définition du CPE par la [Directive européenne 2012/27/UE du 25 octobre 2012](#)

Présentation du dispositif Eco énergie Tertiaire :

Pour une compréhension du dispositif éco énergie et de l'utilisation de la plate-forme OPERAT ; [ressources du site Operat.Ademe.fr](#)

Pour une présentation des CPE

- Pour une découverte générale du CPE ; guide ADEME « [Le contrat de performance énergétique, les clés pour comprendre](#) »

Pour évaluer le gisement d'économies

- Pour rédiger un cahier des charges concernant la réalisation d'un audit énergétique bâtiment : [Guide ADEME sur la rédaction d'un cahier des charges audit énergétique dans les bâtiments](#)
- Pour évaluer la consommation énergétique d'un bâtiment : [Présentation et appréciation des logiciels de calcul énergétique par l'ADEME](#)

Pour préparer son cahier des charges CPE

- Pour la rédaction d'un cahier des charges CPE : [guide méthodologique de l'ADEME pour les maîtres d'ouvrage publics et privés : CPE ; les clés pour réussir son cahier des charges](#)

Pour une aide à la rédaction du marché

- [Modèle de CPE tertiaire privé et résidentiel collectif](#) sur le site de la SNEC-FEDENE
- [Mémento des clauses sensibles du Contrat de Performance Energétique](#) sur le site du COSTIC

[Retour en première page](#)

Une copropriété ou un bailleur

La mise en œuvre d'un CPE est encore discutée aujourd'hui dans le domaine du logement dans la mesure où l'usage des occupants impacte très fortement les niveaux de consommation. Ne pouvant contrôler ces usages, l'entreprise titulaire du CPE peut en général avoir du mal à assumer une obligation de résultat sur la performance globale d'un immeuble résidentiel collectif.

Cependant, les parties communes des logements collectifs se prêtent sans aucune difficulté à la mise en œuvre d'un CPE. Les bailleurs soumis à certaines dispositions du Code de la Commande Publique pourront également trouver des ressources intéressantes dans la rubrique « Maître d'Ouvrage public » ...

Pour aller plus loin :

Les textes :

- Définition du CPE par la [Directive européenne 2012/27/UE du 25 octobre 2012](#)
- Concernant la saisine de l'Assemblée Générale des copropriétaires sur le principe de la mise en œuvre d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un CPE ; [article 24-4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#)

Documentation générale

- Pour une présentation détaillée du Diagnostic de Performance Energétique du logement ; « [Le Diagnostic de Performance Energétique](#) » sur le site de l'ANIL
- Pour une présentation des procédures liées à l'adoption d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un Contrat de Performance Energétique en copropriété ; « [DPE et travaux d'économies d'énergie en copropriété](#) » sur le site de l'ANIL
- Pour une présentation du protocole de mesure et de vérification du [protocole IPMVP](#) sur le site de l'EVO
- Guide sur « [La Garantie de Résultat Energétique en copropriété](#) » sur le site de l'Agence Parisienne du Climat
- Guide sur « [La rénovation énergétique des copropriétés](#) » sur le site de l'Institut National de la Consommation

Exemples :

- [Présentation du CPE sur la copropriété « Les Pléiades » à Lyon](#) sur le site de Auvergne Rhône-Alpes Environnement
- [Présentation du CPE sur la copropriété LE FRANCOIS-OUEST à VAULX-EN-VELIN](#) sur le site de Auvergne Rhône-Alpes Environnement

Aide à la rédaction :

- [Modèle de CPE tertiaire privé et résidentiel collectif](#) sur le site de la SNEC-FEDENE

[Retour en première page](#)