

## DÉFINITION

Un contrat de performance énergétique (CPE) est un partenariat entre un maître d'ouvrage et un opérateur afin de fixer un objectif d'efficacité énergétique.

- **Le CPE est un outil** qui permet de garantir durablement l'amélioration de la performance énergétique d'un ou plusieurs bâtiments, donc de diminuer les consommations d'énergie par rapport à une situation de référence. La diversité de l'offre permet d'adapter le projet aux besoins de chaque maître d'ouvrage.
- **Le CPE est un investissement** dans des travaux, fournitures et/ou services. Il vise à modifier les caractéristiques énergétiques du bâtiment afin d'atteindre un objectif de performance énergétique. Cet investissement peut être porté par le maître d'ouvrage ou par un tiers-investisseur.
- **Le CPE est un contrat** entre le maître d'ouvrage et l'opérateur, titulaire du marché. Sur une durée fixée, le contrat garantit un certain niveau de performance énergétique au regard des investissements réalisés.

L'approche globale d'un CPE, qui peut inclure, dans un même contrat, la conception, la réalisation et l'exploitation, permet le portage de la garantie de résultats par l'opérateur. La performance énergétique fait l'objet de mesures et de vérifications pendant la durée du contrat.

## TYPE DE CPE

### Les contrats de performance énergétique « services »

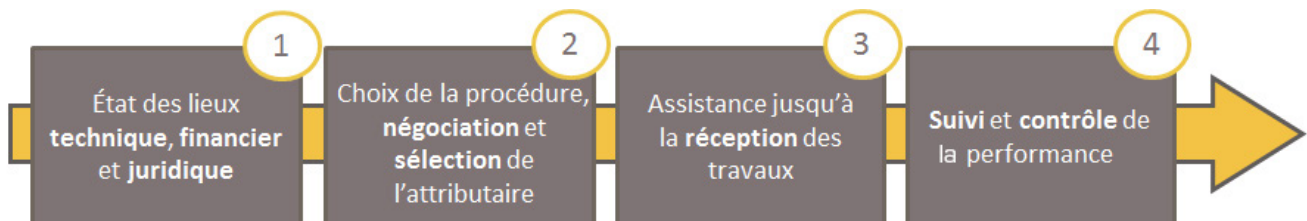
- Interviennent sur les systèmes et leur maintenance, ce qui inclut:
  - ▬ La gestion technique du bâtiment, dispositifs de régulation (capteurs d'ouvertures des fenêtres, détection de la présence, extinction automatique de l'éclairage, mise en service automatisée du ralenti de nuit du chauffage...)
  - ▬ Les actions d'économies d'énergie sur l'éclairage, la bureautique, les ascenseurs, la fourniture d'énergie

### Les contrats de performance énergétique « travaux et services »

- Intègrent la conception et la réalisation de travaux à 2 niveaux :
  - ▬ Sur les systèmes de chauffage: chaudières, pompes à chaleur, groupes froid, systèmes de ventilation et hygrométrie, eau chaude sanitaire, équilibrage des réseaux
  - ▬ Et/ou sur le bâti isolation thermique de l'enveloppe (murs, plancher haut, plancher bas), changement des menuiseries donnant sur l'extérieur

Dans tous les cas, l'opérateur retenu pour la mise en place du CPE assure l'exploitation et la maintenance des systèmes pendant toute la durée du contrat.

### RÉSUMÉ DES ÉTAPES :



## RÉGLEMENTATION

Si l'objectif de performance énergétique n'est pas atteint, le titulaire paie une pénalité au maître d'ouvrage, basée sur l'écart entre les consommations réelles et les consommations prévues contractuellement. En revanche, si l'objectif est dépassé, le titulaire reçoit un intéressement

Le support du CPE est un contrat global avec garantie de résultats d'amélioration de l'efficacité énergétique, avec ou sans financement des investissements.

En commande privée, le cadre est libre mais il est conseillé de s'inspirer des procédures des marchés publics, avec la possibilité de les assouplir. Dans tous les cas, les questions qui se posent sont les mêmes.

### LE CADRE JURIDIQUE DES MARCHÉS PUBLICS GLOBAUX

L'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics consacre la place des marchés publics globaux dans le droit de la commande publique. On distingue désormais :

- Les marchés publics globaux «classiques», sans préfinancement privé des investissements ou travaux
- Les marchés publics globaux à paiement différé, appelés «marchés de partenariat» et destinés à succéder aux contrats de partenariat issus de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004

L'ordonnance du 23 juillet 2015 élargit les possibilités de recours aux marchés de réalisation, exploitation et maintenance (REM) ou de conception, réalisation, exploitation et maintenance (CREM), créés par le décret n°2011-1000 du 25 août 2011 modifiant certaines dispositions applicables aux marchés et contrats de la commande publique.

La conclusion de REM ou de CREM est à la condition que des «objectifs chiffrés de performance définis notamment en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique» soient stipulés et que ces marchés «comportent des engagements de performance mesurables», sous réserve des termes de la loi MOP. Aucune autre condition n'est exigée par le droit de la commande publique pour associer l'entrepreneur à la conception des ouvrages.

### LE CAHIER DES CHARGES

- Descriptif de l'état initial : il est important que chaque répondant dispose des mêmes informations au départ, afin de répondre au marché de manière adéquate, et d'éviter la redondance de compilation de données par les différents candidats.
- Objectifs à atteindre et les limites budgétaires : si l'objectif d'économies d'énergie est trop élevé par rapport à ce qui est techniquement et financièrement possible, le risque de ne pas aboutir à une solution satisfaisante à l'issue de la consultation, et donc d'aboutir à un marché infructueux, est important.

### LA PROCÉDURE D'APPEL D'OFFRE

Plusieurs mesures de passation de marché sont envisageables :

- Dialogue compétitif (*non obligatoire*)
- Procédure négociée (*sous réserve de satisfaire aux conditions légales et réglementaires*)
- Procédure adaptée (*sous réserve de satisfaire aux conditions légales et réglementaires*)



### CONSEIL

Afin d'obtenir des réponses construites sur les mêmes bases, il est recommandé de fournir aux candidats les éléments suivants :

- Les audits qui ont été réalisés sur les bâtiments
- Les plans
- Les références de consommation, avec le pas de temps le plus court possible (factures mensuelles, relevés de compteurs, de sous-compteurs...)

Il convient également d'avoir étudié au moins une solution technique de référence, pour aboutir à des objectifs atteignables et réalistes, ainsi qu'à un budget adapté. Cela implique, avant la rédaction du cahier des charges, de réaliser un diagnostic détaillé du ou des bâtiments concernés par le CPE.

## NOS RÉFÉRENCES

Date du projet	Maître d'ouvrage	Budget des travaux/ Investissements*	Mission	Résultats
2011 2014	Ville de Paris	Investissement : 40M€	AMO pour la mise en œuvre et le suivi d'un CPE (CPPE) sur 100 écoles	30% d'économies d'énergie et de réduction des GES sur l'ensemble des écoles
2012 2013	Ville de Melun	Investissement : 1M€	AMO pour la mise en place d'un CPE sur l'ensemble du patrimoine communal. CREM, financement assuré par la ville, CPE sur 10 ans	-20% de consommations thermiques et d'émissions de GES
2012 2017	Ville de Conflans Sainte-Honorine	Investissement : 4M€	AMO pour la mise en œuvre d'un CPE (MPPE) sur 2 groupes scolaires. Financement pour la ville, CPE sur 8 ans	-60% de consommations énergétiques et des émissions de GES
2013 2015	Ville de Charenton-le-Pont	Investissement : 4,5M€	AMO pour la mise en place d'un CPE sur l'ensemble du patrimoine communal. CREM, financement assuré par la ville, CPE sur 8 ans	-20% de consommations thermiques et d'émissions de GES
2014 2018	Ville de Neuilly-sur-Seine	Investissement : 3M€	AMO pour la mise en place et le suivi sur 2 ans d'un CPE. CREM, CPE sur 8 ans	-25% de consommations thermiques et d'émissions de GES
2015	Habitation Moderne	Investissement : 40M€	AMO à la réhabilitation de 952 logements et à la construction d'une chaufferie collective	En cours
2015 2017	SAERP pour la Région Ile de France	Budget travaux : 3,9M€	AMO Technique dans le cadre de la conception-réalisation-exploitation du lycée Chappe à Nantes. Élaboration du DCE, analyse des candidatures, mise au point du marché, analyse en phase de conception, suivi des travaux, suivi d'exploitation	En cours
2016	SEMAEB pour la Région Bretagne	Budget Travaux : 20M€	AMO technique pour la CREM et mise à niveau énergétique du lycée Bréquigny à Rennes Construction d'un nouveau restaurant scolaire / réhabilitation énergétique complète des bâtiments principaux, travaux de mise en accessibilité et de sécurité incendie	En cours
2016	Oise Habitat	Budget Travaux : 7M€	AMO sur les aspects techniques et énergétiques pour la réhabilitation de 103 logements collectifs par la mise en place d'un CPE via un CREM sur la résidence «Les Equelettes» à Saint-Just-en-Chaussée. CPE sur 5 ans	En cours
2016 2018	SAERP pour la Région Ile de France	Budget Travaux : 5,7M€	AMO Technique pour la rénovation thermique du lycée Léonard de Vinci à Tremblay-en-France. Élaboration du DCE, analyse des candidatures, mise au point du marché, analyse en phase de conception, suivi des travaux, suivi d'exploitation	En cours
2016 2019	Plaine Commune - Grand Paris	Budget Travaux : 3,8M€	Étude de programmation et AMO pour la construction du futur Centre Technique Communautaire de Plaine Commune	En cours
2016 2020	Ville et Agglomération Pau Pyrénées	En cours	AMO pour la mise en place d'un contrat de performance énergétique sur 60 équipements publics	En cours
2016 2020	Ville de Paris	Investissement : 29M€	AMO Technique et financière sur les travaux de performance énergétique réalisés sur 140 écoles. CREM sur 15 ans	30% d'économies d'énergie finale et de réduction des GES sur l'ensemble des écoles
2017	Habitat Sud Atlantic	En cours	Assistance technique, juridique et financière pour la passation et le suivi du contrat global de performance énergétique par réhabilitation de la Résidence Balichon (410 logements) à Bayonne	En cours

\*Investissements : prend en compte la partie conseil et les travaux