# TOME 2 - COMMENT CONSTRUIRE SON CPE : LES ÉLÉMENTS À PRENDRE EN COMPTE

JUILLET 2025

## Cible principale de l'outil

| Bénéficiaire et /ou Assistant Maitre d'Ouvrage | Maitre d'œuvre | Entreprise travaux | Exploitant mainteneur |
|---|---|---|---|
| | | | |
| ✓ | | | |

## Chronologie

A quelle(s) étape(s) du projet utiliser cet outil ?

| Amont | Constitution du marché | Contractualisation | Réalisation | Exploitation |
|---|---|---|---|---|
| | ✓ | | | |

## Besoin auquel l'outil répond

Cet outil vise à guider les bénéficiaires ou leurs assistants dans le montage et la rédaction du marché

PROFEEL, un programme financé par le dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE)

## AVERTISSEMENT

Bien que les auteurs aient pris des mesures quant à la qualite des outils et livrables, ils ne peuvent être tenus responsables quant à leur utilisation et aux conséquences en résultant. Le contexte réglementaire est susceptible d'évoluer. De plus les données et informations contenues dans ce document peuvent être sujettes à des mises à jour et des modifications sans préavis, il est de la responsabilité de l'utilisateur de s'assurer qu'il dispose des informations les plus récentes et les plus pertinentes.

# RESSOURCES LIÉES DANS LA BOÎTE À OUTILS CPE

| Compartiments N° | Désignation | Quels outils de la boîte à outils CPE sont en lien avec cet outil | |
|---|---|---|---|
| 1 | « Je me renseigne » | | 1.1 Présentation pédagogique du CPE |
| | | | 1.2 Choisir son CPE |
| | | | 1.3 Intérêt du CPE en copropriété |
| | | | 1.4 Les facteurs clés pour réussir un CPE |
| | | | 1.5 Rappels sur le cadre juridique d'un CPE |
| | | ☑ | 1.6 Ressources documentaires sur le CPE |
| 2 | « Je monte un CPE » | ☑ | 2.1 Guide de préparation d'un marché CPE – tomes 1 à 3 |
| | | ☑ | 2.2 Etablir la situation de référence d'un CPE – Check List |
| | | ☑ | 2.3 Composer l'équipe de pilotage d'un CPE |
| | | ☑ | 2.4 Définir les objectifs d'un CPE |
| | | | 2.5 Echanger entre parties prenantes d'un CPE |
| 3 | « Je réponds à un CPE » | ☑ | 3.1 Évaluer la qualité de la situation de référence d'un CPE |
| | | | 3.2 Répartir les honoraires au sein du groupement d'un CPE |
| | | | 3.3 Partager les tâches du groupement d'un CPE |
| 4 | « Nous contractualisons et suivons un CPE » | | 4.1 Matrice des risques d'un CPE |
| | | | 4.2 Contrat – type pour l'établissement d'un CPE |
| | | | 4.3 Etablir un contrat de groupement pour un CPE – Aide |
| | | | 4.4 Découvrir les contrat d'exploitation avec intéressement |
| | | ☑ | 4.5 Outil de suivi de l'engagement d'un CPE – Guide d'utilisation |
| | | | 4.6 Outil de suivi de l'engagement d'un CPE |
| 5 | « Je finance un CPE » | | 5.1 Les fiches CEE dédiées au CPE Services |

Plus la durée d'un contrat de performance énergétique est longue et plus il est important qu'il s'inscrive dans le « temps long ». Il est particulièrement important pour le suivi d'un contrat de performance énergétique d'avoir une certaine visibilité sur les travaux connexes qui pourraient l'impacter de manière opérationnelle (éventuelle coactivité pendant une période de travaux) ou performancielle (réalisation par le client de travaux impactant positivement ou négativement un indicateur de performance, changement d'usage…). Par ailleurs, il peut être utile d'intégrer à un éventuel programme de travaux, des travaux en vue de la conformité à une réglementation.

C'est pourquoi, en particulier pour des clients structurés en différents services, il est nécessaire d'avoir une réflexion patrimoniale globale avant le lancement d'un CPE. Moins un CPE est impacté par des facteurs externes non environnés, plus il est facile à suivre.

# 1 LA DÉFINITION DU BESOIN GÉNÉRAL : OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE

Le préalable à la mise en place d'un contrat de performance énergétique est la définition du besoin qui fera l'objet d'un ou plusieurs engagements. L'Outil de Suivi de l'Engagement d'un CPE a pour objectif de guider sur la formulation desdits objectifs. Il s'agit ici uniquement d'en soulever les grands principes.

Mais premièrement, en particulier pour le secteur public, il faut rappeler la différence entre un contrat de performance énergétique et son « vecteur contractuel » car cela explique qu'un contrat de performance énergétique public peut comporter également des objectifs d'autre nature. En effet un contrat de performance énergétique est basé sur un contrat public appelé marché global de performance défini à L2171-3 du Code de la Commande Publique :

*« Le marché global de performance associe l'exploitation ou la maintenance à la réalisation ou à la conception-réalisation de prestations afin de remplir des objectifs chiffrés de performance. Ces objectifs sont définis notamment en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique.*

*Le marché global de performance comporte des engagements de performance mesurables. »*

Le marché global de performance comporte donc plusieurs caractéristiques intrinsèques :

- Des objectifs chiffrés de performance… ;
- ….Qui peuvent porter sur le niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique…. ;
- … et qui doivent être mesurables.

Cela explique qu'un contrat de performance énergétique public peut comporter d'autres engagements connexes qui peuvent également engendrer des bonus/pénalités.

Par ailleurs, rien ne fait obstacle à ce qu'un contrat de performance énergétique de droit privé puisse de la même manière comporter d'autres types d'engagements. C'est d'ailleurs souvent le cas en termes de niveau de service (température par exemple) puisque l'atteinte de la performance ne doit pas se faire au détriment d'un niveau de service. Cependant, on observe de plus en plus régulièrement d'autres types d'engagement comme sur la qualité d'air.

## 1.1.1 DES OBJECTIFS « SMART »

Pour autant, ces objectifs doivent respecter certains critères pour en assurer l'effectivité et donc en sécuriser l'atteinte.

Une bonne méthode pour vérifier la bonne compréhension de la nature des objectifs provient de la théorie du management de G. T. Doran qui précise qu'un objectif doit être « SMART »

- *Spécifique* : le périmètre des objectifs doit être bien délimité ;
- *Mesurable* : La question de quelle manière l'objectif doit être vérifié doit être abordé ;
- Atteignable :
- R(relevant) = *Pertinent* ;
- *Temporellement définis.*

Pour exemple « fil rouge », en prenant le cadre d'un objectif de respect de température de 19°C dans un bâtiment, il faut en principe préciser (de manière générale) :

- Le périmètre : par exemple bureaux, salles de réunions ou tout autre type de salle concernée ;
- La méthode de vérification : Nombre de sondes de températures à installer voire préciser leur type, convenir des emplacements, évaluation de l'objectif d'après la moyenne des sondes ou d'après le minimum.... ;
- Concernant la pertinence, dans le cas présent l'objectif doit être pilotable par le titulaire du contrat. Par exemple si un bureau était équipé de radiateurs électriques commandés localement par les usagers, sauf remplacement prévu dans le cadre du contrat, le non-respect de la température peut ne pas être imputé au titulaire du contrat ;
- Concernant le caractère temporel : il serait évident que dans le cadre d'un objectif de performance énergétique des réduits de température devraient pouvoir être mis en place et que donc l'objectif de température ne serait pas à maintenir 24/7. A cet effet, les périodes durant lesquelles la température peut être réduite et dans quelle mesure doivent être précisées.

Il est important de noter que concernant le caractère « temporellement défini », il ne devrait pas s'agir uniquement de définir durant quelle(s) période(s) un objectif doit être atteint mais aussi sous quel délai. Cela se conçoit plus facilement pour la performance énergétique (échéancier de gains à demander dans le cadre du contrat = au bout de combien de temps le gain visé est-il prévu ?) mais devrait l'être pour chacun des objectifs contractuels.

Dans notre exemple du respect de la température, il conviendrait de préciser sous quel délai devraient être déployées le cas échéant des sondes de températures. Dans le cadre d'un projet avec investissement pour réalisation de travaux, le déploiement anticipé par rapport au programme travaux offre la possibilité d'un visuel du « confort avant travaux » qui permet à la fois de détecter, confirmer ou infirmer les situations à corriger et les opportunités de gains. Mais se pose la question de la responsabilité du titulaire dans ce cas, doit-il le respect des températures avant travaux ? Doit-il être pénalisé en cas d'impossibilité ? Le marché devrait répondre à ces questions.

L'Outil de Suivi de l'Engagement de la Boîte à Outils fournit plus de détails sur les types d'objectifs, leur compatibilité et leurs enjeux avec des exemples pour permettre leur bonne compréhension et s'assurer qu'ils répondent effectivement au besoin.

Il est vrai que la précision du marché peut apparaître lourde et freiner certains acteurs. Toutefois, le cadre contractuel doit permettre la bonne compréhension des engagements respectifs, surtout si les intervenants peuvent varier de la construction du marché à son suivi. Un contrat rédigé de manière précise ne doit en aucun cas exclure un certain pragmatisme et ne doit surtout pas s'opposer à la communication fluide entre le client et son prestataire qui est essentielle au bon suivi du marché.

Il y aura certainement des situations de cas particuliers à traiter qui pourraient nécessiter d'évaluer l'impact sur l'engagement énergétique, car des changements d'usage ou des règlementations peuvent pousser à des travaux dans le cadre d'un autre marché. Il est essentiel d'assurer la traçabilité des événements et la gestion convenue entre le client et le prestataire de ces derniers.

### 1.1.2 LE PÉRIMÈTRE DU CPE : LA GESTION DES EXTERNALITÉS ET NOTAMMENT L'USAGE

La définition du périmètre du contrat est essentielle à sa bonne gestion future. Concernant un engagement énergétique, cette considération est étroitement liée à la réalisation d'un plan de comptage. Il est important de bien délimiter les compteurs dont les consommations font l'objet d'un engagement énergétique ou non en identifiant notamment :

- Les usages desservis par ce compteur et notamment ceux pour lesquels le titulaire n'aura pas la maîtrise des installations ;
- Les impacts des consommations hors périmètre sur les consommations au périmètre ;
- Les éventuelles servitudes desservies qui n'appartiendraient pas à la maîtrise d'ouvrage ;
- Les postes de consommations par compteur, en précisant les postes d'engagement.

Ces notions sont typiques des notions à aborder dans les « règles du jeu » d'un plan de mesure et vérification qui doit permettre d'évaluer les économies d'énergies de manière fiable et transparente.

Il conviendra d'isoler lorsque nécessaire, les consommations des parties exclues et ce, idéalement dès la période de référence, car les consommations des parties exclues pourront rarement être définies comme constantes entre la référence et la première année de suivi.

Les effets interactifs devront être identifiés entre les parties exclues et incluses. Il peut donc y avoir également des consommations hors périmètre d'engagement, mais dont le suivi est souhaitable. Par exemple, les consommations liées aux usages de bureautique peuvent être exclues mais elles influencent aussi les apports internes et donc le chauffage.

Exemples types d'externalités devant être prises en compte le cas échéant

- Les consommations liées aux usages de bureautique peuvent être exclues mais elles influencent aussi les apports internes et donc le chauffage ;
- Une même sous-station de réseau de chaleur peut desservir un collège géré par un Département, un gymnase géré par la mairie ;
- Un même compteur desservirait une partie bureaux en excluant le commerce de pied d'immeuble.

Point d'attention : Parfois la seule pose d'un sous-compteur sur un départ d'une zone concernée peut ne pas suffire à isoler le périmètre concerné. Par exemple, si une chaudière dessert une zone bureaux, une zone commerce et d'autres zones, il faudrait à la fois un compteur thermique commerce mais également un compteur en sortie de la chaudière pour permettre la conversion des consommations thermiques dans l'unité de l'engagement (gaz, autres combustible,...)

Lorsque le périmètre est bien défini, il est nécessaire d'identifier le jeu d'acteurs au niveau usagers. Il se peut que des tierces parties hors usagers finaux interviennent dans le bâtiment et dans le périmètre du CPE, comme des prestataires de cuisine dans un restaurant inter-entreprises ou scolaire. Si les consommations objet du CPE sont sur le compteur global et intègrent ces consommations, les consommations seront dépendantes du type de repas préparés et du mode de préparation et peuvent éventuellement représenter une part significative des consommations de l'immeuble. Le titulaire n'aura globalement pas la maîtrise des consommations des process cuisine. Dans le cadre de bâtiments soumis à des obligations de réduction des consommations globales, si le client le souhaite, ces consommations peuvent être conservées dans le contrat et suivies avec une clause de revoyure de la référence. Sinon elles peuvent être exclues du périmètre sous la réserve que le comptage soit idéalement présent dès la construction de la référence. En l'absence de comptage dès la référence, il subsistera toujours l'interrogation si les consommations hors périmètre représentaient la même valeur entre la référence et la période de suivi.

La question des externalités ou de l'impact de facteurs externes sur l'engagement peut se poser de manière structurante pour l'usage logement dont les compositions dépendent autant des caractéristiques du bâtiment et des systèmes énergétiques qu'aux pratiques et modes de vie des occupants.

Dans le cas de bâtiments tertiaires dont l'usage logement constitue une faible part des consommations du bâtiment, il est possible de l'exclure du périmètre du contrat si le sous-comptage logement est déjà présent pendant l'année de référence (cas à privilégier) ou en installant un sous-compteur pendant l'année de suivi et en supposant (après l'avoir vérifié dans la mesure du possible) que l'usage peut être considéré constant entre la référence et l'année de suivi. A défaut, il est possible de le laisser au périmètre en suivant les consommations d'une année sur l'autre et en vérifiant le caractère « constant » de l'usage (« constant » étant ici relatif, car dans le cas d'un usage chauffage, les consommations sont nécessairement amenées à varier en fonction du climat.).

Il ne faut pas pour autant en exclure l'opportunité d'un contrat de performance en usage d'habitation. Dans le cadre d'un bâtiment à usage d'habitation, ce dernier portera plutôt sur les usages collectifs (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, auxiliaires associés) qu'individuels (chauffage individuel, usages spécifiques). La question de l'usage est prépondérante dans ce cas. Rappelons tout de même que la règlementation impose l'individualisation des frais de chauffage, normalement via des compteurs, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, il peut être prévu des répartiteurs de frais de chauffage. Via cette donnée individuelle, il est possible de détecter des variations de profils d'usage. En effet, dans le cas d'un CPE portant sur le bâti ou des équipements techniques collectifs, les gains attendus sont eux aussi collectifs, sauf éventuellement dans le cas d'une régulation centralisée de la température d'eau par logement. Une autre manière de suivre les évolutions de profils d'usage, de manière macro, est de recourir à des enquêtes. Cependant, les taux de retour sont très variables et se pose la question de la nature et de la conservation des données collectées en ce qui concerne le respect de la vie privée et la conformité au règlement général de la protection des données. Cette question se pose également concernant les données de comptage dont une granularité de remontée/ suivi trop fine peut fournir des informations sensibles sur la vie privée.

En l'espèce, un contrat de performance énergétique sur un bâtiment d'habitation devrait non seulement impliquer les deux parties contractantes, propriétaires, copropriété mais aussi les locataires éventuels, qui seront d'autant plus concernés que ce seront les bénéficiaires des réductions de charges.

Lorsque des usages non maitrisés/maîtrisables/ prédictibles sont susceptibles de faire partie des objectifs de consommations ou de les impacter, il est préférable de les mesurer dès la construction de la situation de référence.

### 1.1.3 LES OBJECTIFS ET LES PÉRIMÈTRES DES CPE : LE CAS DES CPE MULTISITES

Dans le cas de CPE multi-sites, c'est-à-dire un CPE dont le périmètre d'engagement énergétique (ou autre type d'objectif) porte sur la globalité d'un parc de bâtiments, il est essentiel de définir les critères de performance sur lesquels le titulaire sera effectivement engagés et les conséquences d'écart positif ou négatif sur chacun d'entre eux en tenant compte des interactions entre les objectifs individuels et les objectifs globaux.

Concrètement, si un bâtiment individuel est en dérive énergétique et cause une dérive globale, le titulaire ne devrait pas payer des pénalités deux fois pour le même élément générateur. On observe donc parfois dans ce type de CPE un engagement global avec un gain minimum par site, type de site, catégorie ou groupe prédéfini. Un tel mécanisme présuppose de disposer d'un audit énergétique par site qui aura identifié le potentiel de gains. Si en première approche on pourrait estimer qu'un bâtiment récent dispose de moins de leviers de performance qu'un bâtiment ancien, cela peut ne pas être le cas en termes d'exploitation. En effet, si les consommations intrinsèques sont plus basses, un écart en termes d'exploitation pourra générer une dérive qui en proportion de la consommation de base sera plus haute. Lorsque le gain contractuel est exprimé de manière relative comme préconisé en général, lorsque la consommation de référence est basse, un gain/une dérive d'exploitation peut devenir plus importante.

Pour ce type de marché, il est donc essentiel que l'audit énergétique comprenne des détails sur l'exploitation technique des installations au-delà de l'aspect matériel. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'il s'agira de mettre en œuvre un CPE services.

Dans le cas de CPE multisites, il est essentiel de bien préciser l'articulation entre les objectifs globaux du contrat et ceux à respecter éventuellement à l'échelle de chaque site. Cette démarche présuppose normalement d'avoir une analyse énergétique qui ait identifié un potentiel au niveau de chaque site pour en déterminer l'objectif adapté.

### 1.1.4 CADRER LES ATTENDUS DE SUIVI ET DE REPORTING

La bonne communication entre clients et prestataires est essentielle au bon déroulement d'un contrat de performance énergétique. Au-delà de la précision des objectifs et des moyens à mettre en œuvre qui en découlent, il est une bonne pratique de préciser les attendus en termes de reporting sur les objectifs et les indicateurs de performance au sens large (indicateurs de résultats de performance, indicateurs d'exploitation…). Doivent notamment être précisés les attendus en termes de périodicité des réunions de suivi, les données attendues à produire, indicateurs de performance à définir…

Doit également être précisé qui a la charge de la production desdites données. Dans le cadre de contrats de performance énergétiques suivant la méthodologie IPMVP, ces informations doivent figurer dans le plan de mesure et vérification.

Dans le cadre de l'Outil de Suivi de l'Engagement, un code couleur est proposé pour préciser qui a, en principe, la charge de la production de la donnée (et donc du remplissage de l'onglet). Il est entendu que chacune des parties devrait en avertir l'autre lorsqu'elle a connaissance d'un événement susceptible d'impacter la performance pour que le constat de l'atteinte ou non des performances soit objectif et partagé. Si les données d'anomalies d'exploitation sont plutôt connues de l'exploitant, la variation des données d'usage est en principe mieux connue par le client, mis à part le cas où le bénéficiaire du CPE ne serait pas un usager du bâtiment. Auquel cas, il conviendra de faire preuve de pragmatisme et de récolter au mieux les données d'usages disponibles (sous forme de questionnaire usagers, visites ponctuelles, en tenant compte de leur limite).

Dans tous les cas, le suivi devra être proportionné à l'objectif visé de performance, il n'est par exemple pas nécessaire de vérifier tous les mois si un changement d'usage est intervenu. Cela peut se faire sur simple discussion entre client et prestataire en supposant un usage constant ou une vérification à un ou des instants clés, sur une périodicité plus longue mais au moins une fois par période de suivi faisant l'objet d'un engagement contractuel.

Il conviendra néanmoins dans l'écriture du marché de laisser une certaine liberté aux candidats de proposer leur propre méthodologie de suivi. De manière générale, un marché trop cadré limite la différenciation des offres et les possibilités d'optimisations.

# 2 IMAGINER SON PLAN DE TRAVAUX : LA NÉCESSITÉ D'UNE VISION PATRIMONIALE

## 1.2.1 IMAGINER UN BOUQUET DE TRAVAUX POUR BIEN DÉFINIR LES LIMITES DU CONTRAT (PÉRIMÈTRE, BUDGET)

Pour construire un contrat de performance énergétique, doivent figurer dans le contrat certains éléments essentiels qui doivent permettre aux entreprises de dimensionner l'offre en relation avec les besoins. Parmi ces éléments figurent les objectifs et notamment :

- Le budget d'investissement envisagé le cas échéant ;
- Les gains minimaux à viser ;
- Le ou les périmètre(s) technique et fonctionnel du contrat (travaux, engagement, exploitation…) ;
- Les travaux ou spécifications techniques éventuellement imposés dans le cadre du marché.

Afin de déterminer ces éléments, il est nécessaire de constituer un bouquet de travaux potentiels pour les contrats de performance énergétique avec investissement ou se limiter à des actions de régulation pour les CPE services.

Pour déterminer le budget visé de l'opération, il n'est pas nécessaire de retenir l'ensemble des actions. Cela doit se faire évidemment dans le cadre des capacités financières du client contractant. Il est tout à fait possible de retenir uniquement des actions de pilotage énergétique pour lancer un CPE Services à temps de retour sur investissement plus court. Néanmoins, il ne faut pas oublier les potentiels travaux de remise en service, remise en état ou remplacement des équipements qui peuvent devoir être réalisés dans le cadre de la maintenance. Dans ces cas, il est tout aussi opportun de se questionner sur l'opportunité d'une amélioration énergétique lors de ce remplacement, ce qui peut induire un budget d'investissement à intégrer au marché.

Les gains minimums à atteindre doivent être fixés en fonction des enjeux du client (règlementation à respecter, stratégie environnementale, etc.) et du potentiel de gains énergétique associé au budget envisagé. C'est le rôle de l'audit énergétique qui doit préciser l'ensemble des opportunités d'amélioration de la performance énergétique avec un budget associé. Pour plus de précisions, l'ensemble des caractéristiques que doit contenir l'audit énergétique est précisé dans le tome 3. L'audit énergétique n'est en soi pas obligatoire pour lancer un CPE mais il reste fortement recommandé pour objectiver les gains potentiels en fonction d'un budget et donc estimer la durée optimale du contrat de performance énergétique. Il permettra également d'assoir la situation de référence (en la documentant), limitant le risque de mésententes par la suite, au moment de juger de l'atteinte des résultats, mésententes qui pourraient prendre pour prétexte le flou autour de la situation de référence.

Du point de vue des gains, il est en revanche important de bien intégrer les consommations énergétiques impactées par les actions de performance énergétique qui auront été définies dans le programme travaux imaginé. Par exemple, dans le cas où l'installation d'une pompe à chaleur est envisagée, les gains visés par le contrat doivent tenir compte à la fois de la réduction de consommation du fluide avant installation (gaz, fioul, etc.) mais aussi des consommations électriques engendrées par la pompe à chaleur. Ils ne peuvent porter uniquement sur le fluide initial sans quoi l'évaluation de la performance serait biaisée. Cela implique de bien prévoir les compteurs nécessaires lors de l'installation.

Quel que soit le type de CPE envisagé, global, systèmes ou services, il convient de s'interroger sur les besoins d'investissement pour en tenir compte que ce soit dans le budget ou les gains énergétiques nets des éventuelles remises en service. Un audit énergétique et technique reste le meilleur moyen de construire le couple budget/gain attendu dans le cadre du marché, bien que celui-ci reste libre dans le cadre de l'engagement des entreprises répondantes au marché.

### 1.2.2 LES RÉGLEMENTATIONS PERFORMANCIELLES TRANSVERSES ET LES CPE

Un contrat de performance énergétique est le vecteur idéal pour respecter les nouvelles règlementations transverses et/ou relative à la performance énergétique des bâtiments. Sans faire ici une revue exhaustive des règlementations traitant de la performance énergétique des bâtiments, on peut notamment citer :

- Le décret tertiaire ;
- Le décret BACS ;
- L'obligation d'installation de panneaux photovoltaïques sur certains types d'ouvrages ;
- L'interdiction de locations des logements passoires thermiques.

Le décret tertiaire demande de réaliser des économies d'énergie finale à hauteur de 40%, 50%, 60% d'ici 2030, 2040 et 2050 respectivement ou un engagement en valeur absolue. Il porte sur les consommations d'énergie réelles facturées au client. De ce fait, un contrat de performance énergétique est le vecteur idéal pour atteindre les objectifs du décret tertiaire. Cependant, les propriétaires et locataires ne peuvent prévoir de déléguer l'obligation de respect du décret à l'entité cocontractante du CPE. Plus précisément, le contrat de performance énergétique ne pourra raisonnablement porter sur l'ensemble des consommations énergétiques assujetties au décret tertiaire puisque les consommations assujetties comportent également les consommations des usages spécifiques sur lesquelles l'entreprise n'aura pas la maîtrise. Il peut être question d'ajouter les consommations d'usages spécifique au périmètre en intégrant une mission de sensibilisation usagers au contrat mais pour cela il faut évaluer la part d'usages spécifiques dans le total des consommations visées par le décret tertiaire pour en mesurer le risque. En revanche, l'engagement au titre du CPE pourra dans tous les cas être exprimé en fonction du total des consommations assujetties au titre du décret tertiaire. Le cas échéant, il faudra néanmoins prendre en compte un point de vigilance important : dans le cas où le respect du décret tertiaire passe par une réduction des consommations énergétiques en valeur relative, cette réduction est exprimée par rapport à une année de référence qui est en général située entre 2010 et 2022 (hors cas des bâtiments récents). En revanche, dans le cas d'un CPE, l'année de référence peut être différente et devrait correspondre à la période ayant paru la plus opportune, en général la plus récente, s'appuyant sur les données de consommation d'énergie, et les données de conditions d'usage et d'exploitation (idéalement relevées lors de l'audit énergétique)

Le décret BACS, transposition française d'articles de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments, consiste à installer un « BACS » (Building Automation and Control System) ou une GTB (Gestion technique de bâtiment) qui soit performante pour les bâtiments tertiaires avec des productions totales de chaud ou froid supérieure à 70 kW dans leur bâtiment qui doit respecter certains critères en termes de spécifications ou de lots concernés par le raccordement à la GTB. La mise en conformité avec cette règlementation peut typiquement intervenir dans le cadre d'un CPE, en laissant la liberté aux candidats au marché de formaliser la réponse avec les modalités techniques proposées de réponse aux décret BACS, accompagnées de l'investissement et de l'engagement énergétique associés. Cette approche part du principe que le client souhaite effectivement installer une GTB même dans le cas où le temps de retour sur investissement pourrait l'en dispenser règlementairement. En effet, pour justifier d'un temps de retour trop important, on préférera la sollicitation de plusieurs devis sur une solution technique donnée pour répondre au décret BACS. Le CPE, démarche un peu plus lourde, aurait en revanche l'avantage de contractualiser le gain énergétique prévu afin d'en assurer l'obtention car les gains de régulation sont par nature plus volatils que des gains de travaux dans la mesure où ils sont largement dépendant des situations d'exploitation et des paramètres rentrés dans la GTB à un instant T.

Pour les entités soumises à des obligations de reporting en matière de durabilité, le recours à un contrat de performance énergétique est une autre manière de respecter le critère technique relatif au pilotage des installations pour l'alignement à la taxinomie de l'activité Acquisition et propriété de bâtiments. Les clauses du contrat de performance énergétique devront pour cela respecter les critères de l'arrêté du 24 juillet 2020 relatif aux contrats de performance énergétique.

Certaines règlementations rendent ou vont rendre obligatoires, sauf dérogations, l'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture ou ombrières à partir de 500 $m^2$ d'emprise au sol pour les bâtiments industriels et tertiaires. Il est essentiel d'anticiper l'effet que peut avoir ce type de travaux sur les contrats de performance énergétique qui peuvent être en cours. En effet, si ceux-ci ne sont pas prévus dans le contrat, ce qui serait le cas idéal, il faut prévoir de pouvoir en neutraliser l'impact. Si le périmètre du CPE englobe l'ensemble des consommations électriques qui peuvent être couvertes par la production photovoltaïque, il n'y aura pas de sujet car la production pourra être déduite dans sa globalité via un compteur. En revanche, si le périmètre du CPE est plus restreint, par exemple en excluant une partie de l'immeuble, dans la grande majorité des cas il ne sera pas possible de distinguer par comptage la production photovoltaïque autoconsommée sur le périmètre CPE de celle sur la partie hors périmètre.

Un sujet analogue peut se poser, normalement dans une moindre mesure, lors de l'installation de bornes de recharge de véhicules électriques. Si les consommations de ces véhicules peuvent être sous-comptées facilement dès leur installation pour être isolées

du périmètre du contrat, cela est moins aisé lorsqu'il s'agit de bornes de recharge bidirectionnelles. Dans ces cas particuliers où le véhicule peut potentiellement réinjecter de l'électricité dans le bâtiment, les parts périmètre CPE/hors périmètre CPE pourraient être difficile à isoler.

Dans ces cas d'incertitude, on cherchera à adopter une approche pragmatique en évaluant l'impact approximatif de ces incertitudes sur la base des données disponibles pour mettre en place un tunnel de neutralisation sur l'objectif énergétique dont la valeur couvrira l'essentiel des incertitudes d'évaluation de la performance énergétique.

Dans les bâtiments de logements, l'interdiction de location des logements passoires thermiques peut être une motivation pour lancer un contrat de performance énergétique, sous la réserve que cela concerne l'essentiel des logements et pas une situation localisée d'une étiquette DPE défavorable. Il faut toutefois souligner que depuis 2021 et sous réserve de modifications règlementaires ultérieures à la rédaction de ce guide, la performance énergétique des logements est évaluée sur la base du diagnostic de performance énergétique (DPE) par un calcul conventionnel, c'est-à-dire sur la base des caractéristiques intrinsèques du bâtiment et des systèmes voire d'hypothèses mais uniquement lorsque ces caractéristiques sont inconnues.

Le contrat de performance énergétique, s'il comporte une composante investissement peut comporter des objectifs de « conception-réalisation » notamment pour les projets neufs ou pour des rénovations importantes comme l'obtention d'un label type BBC–Rénovation. On pourrait donc imaginer la contractualisation d'un engagement sur étiquette DPE minimale dont le moyen d'obtention serait un programme travaux axé sur les infrastructures (bâti et équipements). Pour autant, l'esprit du CPE reste de s'engager sur des consommations réelles pour une durée en exploitation et on cherchera, notamment dans le cas à intégrer une période d'exploitation avec un engagement distinct de l'engagement de conception-réalisation qui permettra en sus de s'assurer de la bonne atteinte des performances après réception.

De manière générale, lors de la mise en place d'un marché, on cherchera toujours à évaluer l'impact que peut avoir une échéance règlementaire sur le CPE envisagé et dans quelle mesure le contrat peut accompagner le respect des règlementations énergétiques et environnementales.

### 1.2.3 LA PRISE EN COMPTE D'UNE VISION DE L'USAGE FUTUR DANS LE CADRE DE RESTRUCTURATIONS

Pour les besoins du présent guide, une restructuration est définie, hors cadre règlementaire, comme des travaux importants induisant une reconfiguration des pièces, de leur location, de leurs surfaces avec éventuellement en plus des changements d'usage, de sorte qu'il ne peut raisonnablement être considéré que les comportements du bâtiment et de ses usagers soit le même avant et après travaux.

On peut par exemple rencontrer des contrats de performance énergétique avec opération de restructuration lorsque l'usager profite des travaux d'action d'amélioration de la performance énergétique pour mener une opération de densification des surfaces. Ou encore lorsque le contrat de performance énergétique consiste en une rénovation lourde du bâtiment au point que seule la structure ait été conservée et que le client en a profité pour redéfinir des besoins fonctionnels auxquels le bâtiment doit répondre.

Ce sont précisément ces besoins qu'il est important de formaliser dans le cadre de ces contrats de performance énergétique. En général, cela passe par la rédaction d'un programme fonctionnel. Ces hypothèses du programme fonctionnel sont particulièrement dimensionnantes pour la construction des engagements énergétiques et à plusieurs niveaux.

Il faut d'abord noter que, dans le cadre de restructurations, il y aura la plupart du temps à réaliser une simulation énergétique dynamique car les modifications sont telles entre l'avant et l'après travaux qu'il n'est plus possible d'estimer les consommations à partir de l'historique des années précédentes.

En conséquence, il est fondamental de préciser au maximum les scénarios d'usage au cours de la consultation, quand bien même il s'agirait d'hypothèses pour permettre que les engagements énergétiques soient établis sur une même base. Par scénarios d'usage on entend notamment effectif par pièce et variation de l'occupation durant la journée, la semaine, l'année. Au-delà du calcul de la consommation énergétique d'engagement ou du gain relatif, ces hypothèses serviront aussi à préciser le dimensionnement des nouveaux équipements techniques et donc leur performance sur le long terme. Ces hypothèses seront également particulièrement importantes au moment d'évaluer si la performance a bien été atteinte, en période de suivi.

Dans une dimension un peu moindre, lors d'actions de performance localisées comme un changement de production, il est préférable d'avoir une vision des besoins futurs mais non nécessairement avec autant de détails. Par exemple, les effectifs pourront servir à redimensionner la production au plus juste. Il faut noter qu'historiquement, les capacités de production de chauffage étaient usuellement largement surdimensionnées.

Il est essentiel de préciser ces hypothèses d'usages futurs lorsque connues car elles doivent permettre en phase marché de juger les offres sur une même base et permettre le dimensionnement selon les besoins estimés sur le long terme.

### 1.2.4 LA PRISE EN COMPTE D'UNE VISION DE L'USAGE FUTUR DANS LE CADRE D'UN PLAN DE TRAVAUX HORS RESTRUCTURATIONS

Dans le cas des restructurations, la vision de l'usage futur peut influencer le niveau d'engagement énergétique et le dimensionnement des équipements. Dans le cadre d'actions de performance plus localisées et dans des projets existants, ce sujet se pose déjà lors du remplacement d'un équipement. Cela est dû à la méconnaissance des hypothèses de dimensionnement des équipements déjà présents sur site lorsque l'on intervient sur des bâtiments existants. Le cas typique concerne les centrales de traitement d'air dont les hypothèses de calcul pour en déterminer le débit sont en général inconnues et sont susceptibles d'être remises en question à la suite d'une évolution d'usage, d'effectifs, d'un réaménagement et à l'aune des enjeux de qualité d'air intérieur qui ont pris de l'importance ces dernières années et qui conduisent en général à augmenter nettement les débits par rapport aux débits règlementaires. De ce point de vue, on aurait tendance à chercher à surdimensionner les équipements ce qui est en essence contradictoire avec l'esprit du CPE.

Face à cet enjeu, il faut d'abord rappeler que l'objectif reste de dimensionner en principe pour un usage normal des locaux et donc non exceptionnel. Il est bien évidemment possible de prendre une marge de sécurité dans le cadre du dimensionnement mais il s'agira d'en limiter la portée tout en tenant compte des évolutions d'usage possibles pendant la durée de vie des équipements. Il faudra bien prendre en compte que le dimensionnement d'un équipement aéraulique ou hydraulique reste dans tous les cas limité aux possibilités du réseau de distribution concerné.

En cas de programme travaux, il conviendra donc d'investiguer au maximum les conditions d'usage des locaux dans le cadre d'un l'audit et d'intégrer ou non au marché la nécessité de redimensionner les équipements au regard des besoins formulés.

### 1.2.5 UN CPE QUI ACCOMPAGNE LA VISION LONGUE DU BÂTIMENT

SI un contrat de performance énergétique est un support intéressant pour optimiser un échéancier de gains dans le temps en vue du respect de certaines règlementations, il ne faut pas perdre de vue qu'il doit idéalement s'inscrire dans la vision longue. En particulier, il est généralement recommandé de procéder d'abord aux travaux d'amélioration de l'enveloppe avant de réaliser des travaux sur les productions de sorte à optimiser ensuite leur dimensionnement. Cependant, dans la mesure où les travaux des systèmes bénéficient d'un temps de retour sur investissement plus courts, il est plus courant de voir des travaux de systèmes avant des travaux de bâti, d'autant que dans le cas où le bâtiment devrait être isolé par l'intérieur, ces travaux bâtis peuvent nécessiter de vider les locaux et impliqueraient de diminuer la surface utile et donc la valorisation des biens. Cette approche, qui permet d'obtenir des gains intermédiaires, ne doit pas faire perdre de vue l'optimisation future qui pourra être mise en œuvre lors du renouvellement des équipements de production à la fin de leur durée de vie qui suivra la mise en œuvre des travaux bâtis.

Au-delà des temps de retours plus courts qui peuvent la justifier, cette approche technique peut aussi être liée à une stratégie de valorisation patrimoniale. Certains gestionnaires d'actifs peuvent avoir une stratégie immobilière consistant à rénover puis revendre les actifs pour effectuer une plus-value. Dans ce cas, il ne faudra pas perdre de vue cet aspect dans la rédaction du contrat de performance énergétique. La durée envisageable du CPE peut être liée à la volonté de revendre un actif après sa valorisation, le CPE pouvant d'ailleurs y contribuer en améliorant la performance environnementale optimisée et communiquée à l'acheteur futur, par exemple alignée avec le décret tertiaire pour les actifs tertiaires. Ces stratégies impliqueront plus fréquemment d'avoir recours à des CPE systèmes ou Services, par exemple après une rénovation pour en fiabiliser l'atteinte de la performance.

Dans le cas des stratégies de détention plus long terme, des CPE de plus longue durée peuvent être mis en œuvre avec potentiellement une stratégie optimisée techniquement, type démarche Négawatt, consistant à réduire d'abord les besoins énergétiques avant le rendement des systèmes pour finir par le recours aux énergies renouvelables (sous réserve d'éventuelles échéances règlementaires).

Dans tous les cas, pour pleinement valoriser un CPE et quelle que soit le type de stratégie immobilière, il est essentiel de conserver au maximum les données techniques du site, dossiers d'ouvrages exécutés notamment, pour appréhender au mieux la vision

optimale long terme du bâtiment. Dans le cas des logements, la règlementation pousse à cette approche via le Carnet d'information logement sur lequel il s'agira de capitaliser.

Selon la stratégie immobilière du client du CPE, un CPE pourra être de plus ou moins longue durée et porter de l'exploitation uniquement ou aller jusqu'au bâti. Il ne faut en revanche pas perdre de vue les optimisations techniques qui peuvent être possibles pour maximiser les gains d'un CPE et cela passe dès à présent par une conservation appropriée de l'historique documentaire préalablement au lancement du CPE mais aussi à son résultat.

### 1.2.6 CONTRACTUALISATION DU PROGRAMME D'ACTIONS VS RESPECT DE L'ENGAGEMENT ÉNERGÉTIQUE

La nature d'un contrat de performance énergétique fait que l'objet principal du contrat reste de réaliser des économies d'énergies. Dès lors, il est important d'expliciter réellement la philosophie du contrat dans sa rédaction car deux types d'approches sont possibles :

- Le titulaire du contrat peut réaliser les actions ou travaux qu'il souhaite (sous réserve de validation client) pour atteindre les gains énergétiques et peut éventuellement ajuster le programme d'actions sous réserve des gains ;
- Le titulaire s'engage sur un programme d'actions ou travaux et formule un engagement énergétique en fonction de ce programme.

Il existe également certains types de contrats CPE qui combinent les deux philosophies en prévoyant dans leur rédaction des actions obligatoires à intégrer dans le programme travaux du titulaire pour des choix patrimoniaux ou stratégiques du client. Le reste des actions permettant d'atteindre le gain contractuel étant à la discrétion du titulaire sous réserve d'acceptation de l'offre et sur la base d'éventuelles négociations lors de la contractualisation. La rédaction du contrat a également son importance dans la construction du programme d'actions en phase de réalisation : le programme d'actions ou de travaux pourra être ajusté avec plus ou moins de facilité (avenant ou non) selon que le programme d'actions ait explicitement été défini comme contractuel ou non. Par exemple, si en phase de réalisation, des études montrent que finalement une action n'est plus aussi rentable ou techniquement non réalisable et que le programme d'actions nécessite d'être réajusté ou qu'une action complémentaire plus rentable émerge, il peut être intéressant de réaménager ce programme d'actions. Si une telle possibilité est envisagée, il faudra néanmoins prendre en compte l'impact économique. Il faut bien noter qu'il est quasiment impossible de pouvoir compenser une action par une autre qui aurait un coût et une performance identique, il y aura plus probablement soit un coût identique mais un gain différent, soit un gain identique mais un coût différent.

Dans le cas où le plan d'action n'est pas explicité comme contractuel ou non, ajustable ou non sans avenant, il peut donc se poser un ensemble de questions qui peuvent impacter la réalisation du contrat :

- Le titulaire est-il obligé de mettre en œuvre l'ensemble des actions s'il a atteint son engagement autrement ?
- Qui bénéficie de/porte l'impact financier positif/négatif d'un réajustement du programme d'actions ?

A noter également qu'une éventuelle substitution d'actions de travaux par des actions d'exploitation, même si a priori plus économique pour l'opération peut impacter l'équilibre financier du contrat pour le titulaire, on cherchera donc en général des substitutions de même nature.

C'est pourquoi, à la vue de la variabilité des types de CPE existants, il est important de bien inscrire dans le contrat ses modalités d'ajustement éventuelles en réalisation. La contractualisation du programme travaux du programme d'actions offre plus de garantie mais il faudrait laisser la souplesse de le modifier pour contrainte technique.

Un CPE comprend intrinsèquement un volet d'investigations des consommations et il est donc toujours possible d'identifier des leviers de gains complémentaires, plus pertinents ou l'identification des situations qui peuvent remettre en cause le calcul de gains positivement ou négativement. L'enjeu étant de réaliser des économies réelles d'énergie, il est important de clarifier ce qui est contractuel (le gain énergétique), de ce qui relève de la liberté de conception (programme d'actions est-il contractuel ? présence d'actions obligatoires ? spécifications techniques minimum à respecter ?) pour laisser une certaine flexibilité au contrat sans en dénaturer la volonté patrimoniale et financière.

## 1.2.7 LES REMISES EN SERVICE D'ÉQUIPEMENTS

Un contrat de performance énergétique est souvent l'occasion de faire un point sur l'état technique des équipements et de leur utilisation. En général, il est dans l'objectif du contrat de réaliser des économies d'énergies à niveau de service équivalent entre une année de référence et les années de suivi. Toutefois, il peut s'avérer que des équipements ne soient pas en état de fonctionnement lors de l'audit ou de la prise en charge du contrat. Le contrat peut prévoir des remises en service mais doit préciser comment en traiter l'impact sur l'engagement énergétique selon les cas :

- L'équipement a été constaté hors service préalablement à la passation du contrat ;
- L'équipement a été constaté hors service lors de la prise en charge du contrat ;
- L'équipement a été constaté hors service pendant les périodes de suivi.

Il faut bien distinguer le caractère « hors service » de l'état « marche/arrêt » d'un équipement. Constater un équipement « à l'arrêt » n'est pas suffisant pour savoir s'il était en état de fonctionner ou si l'arrêt était simplement prévu pour faire des économies d'énergie par un programme horaire par exemple. Il en découle que ce n'est pas parce qu'un équipement a été constaté « à l'arrêt » lors d'un audit énergétique préalable à la contractualisation et « hors service » lors de la prise en charge du contrat que l'on peut considérer qu'il était déjà hors service pendant la période de référence. Il faut également distinguer une véritable défaillance dans l'équipement qui nécessite un remplacement vis-à-vis d'un défaut de maintenance courante. Par exemple, si un équipement de ventilation n'est pas fonctionnel car la courroie n'a pas été changée, cela n'aurait potentiellement pas d'incidence, le moteur peut toujours tourner et engendrer des consommations. Il peut aussi arriver que des équipements aient été arrêtés volontairement pour cause de bruit, ne fonctionnent jamais mais puissent rester fonctionnels. Dans ce cas, si le contrat prévoit une remise en route, l'impact de la consommation doit être pris en compte dans l'engagement ou dans le calcul du résultat.

Ces considérations influent en effet le résultat du contrat : soit le contrat prévoit que le titulaire doit prendre ces remises en service à sa charge dans son engagement énergétique ou uniquement dans certains cas, soit il prévoit qu'un ajustement par calcul via une mesure idéalement neutralise l'impact dans le calcul de la performance énergétique.

De manière générale, sauf à disposer d'un audit énergétique précis permettant de qualifier l'état technique et les plages de fonctionnement des équipements et réalisé pendant la période qui servira de référence au contrat, il sera impossible de trancher au cas par cas comment l'impact énergétique d'une remise en service prévue au contrat doit être prise en compte. Il faudrait adopter des positions de principes sur l'impact énergétique des remises en service des équipements selon la date de découverte de la défaillance et assurer une transparence entre les parties sur la manière dont cet impact joue sur la performance globale du bâtiment.

## 1.2.8 LES ENJEUX TECHNIQUES CONNEXES AU CPE

Dans un CPE, Systèmes ou Global notamment, il ne faut pas perdre de vue que l'installation d'équipements peut engendrer des coûts et délais supplémentaires par la réalisation d'études complémentaires nécessaires. Elles peuvent par exemple concerner une augmentation de la puissance de raccordement électrique, des considérations acoustiques, des études de sols ou de structure et peuvent nécessiter des démarches administratives impliquant des délais supplémentaires.

Le contrat devrait préciser qui a la charge de ces études complémentaires et, dans la mesure du possible de leurs conséquences. Il est légitime que le titulaire prenne en charge les coûts induits qui résultent directement de sa conception mais cela est plus questionnable pour les coûts induits qui ne peuvent être environnés au préalable lors de la construction du contrat. Dans ce cas, un dialogue doit s'établir entre les parties sur la gestion de ces coûts éventuels vis-à-vis du programme d'actions/travaux et de l'impact sur l'engagement énergétique.

Dans le cas d'un CPE prenant la forme d'un contrat d'exploitation avec investissement, il est important de bien prendre en compte la nécessité de réaliser des études pour s'assurer de l'optimisation des éventuels nouveaux systèmes installés sur la base d'une conception qui ne soit pas forcément un remplacement à l'identique mais basé sur un dimensionnement. De base, certains contrats prévoient une clause de remplacement à l'identique dans les postes P3 par exemple. Il faudrait prévoir une possibilité d'optimisation avec proposition de coûts supplémentaires au client, charge à lui de les accepter ou non. A noter que cette optimisation peut être rendue nécessaire par l'obsolescence de technologies ou équipements anciens qui sont de moins en moins commercialisés, par exemple certains montages hydrauliques de chauffage sont conçus de la sorte car basés sur des chaudières avec des températures de retour d'eau minimum à respecter contrairement aux nouvelles chaudières à condensation.

### 1.2.9 PROGRAMMES TRAVAUX MULTI-SITES

De manière générale, les CPE peuvent être catégorisés d'une part entre CPE Services, Systèmes et Globaux. Au sein des deux dernières catégories plusieurs typologies possibles de CPE. Des CPE qui viseront à réaliser un programme de rénovation sur un ou plusieurs sites, dans ce cas assez dans un nombre assez limité, ou des CPE cherchant à un réaliser un panel d'actions de performance sur un éventail plus large de sites visant un engagement global sur le patrimoine. Cela traduit en général une volonté du client de soit cibler les investissements sur certains sites, soit d'atteindre un niveau de performance global de son patrimoine.

Selon le choix effectué parmi ces deux typologies, la compensation éventuellement nécessaire d'une action non réalisée pour raisons technico-financières ne sera pas la même. Les CPE ciblés sur un nombre limité de sites chercheront préférablement à compenser une action non réalisée sur le même site donné alors qu'un CPE portant sur un panel plus large de sites peut éventuellement transférer une action donnée sur un autre site pour un effet de levier sur l'engagement global. Dans ce dernier cas, cela doit correspondre à une volonté du client d'obtenir un engagement global à l'échelle de son patrimoine avec un éventuellement un minimum par site. Cependant des considérations patrimoniales ou autres peuvent éventuellement justifier un investissement plus important sur un site particulier, auquel cas le contrat se devrait de le préciser soit par contractualisation de niveaux d'engagements par site, soit par définition d'actions de travaux obligatoires à réaliser sur des sites donnés. Dans le cas où aucune précision n'est apportée de manière directe par le contrat, cela peut se déduire du mode de calcul des pénalités. Si aucune pénalité n'est présente pour la non-atteinte d'un engagement par site alors, les actions peuvent éventuellement être modulées sous réserve de respecter l'engagement global.

Dans tous les cas, la construction du contrat de CPE multisites doit être prévue de sorte à traduire la volonté de client de soit investir sur un panel de sites préférentiels soit de viser une performance globale au choix du concepteur de répartir les actions de sorte à obtenir le gain global visé.

## 3 LES PRESTATIONS D'EXPLOITATION-MAINTENANCE

### 1.3.1 RELATIONS AVEC LES PRESTATIONS D'EXPLOITATION P1, P2, P3

Sur la base de la définition large de la Directive Européenne relative à l'efficacité énergétique, un contrat de performance énergétique peut revêtir différentes formes juridiques :

- Marché global de performance englobant conception-réalisation-exploitation maintenance ;
- Contrat d'exploitation classique s'il contient une clause d'intéressement et sous réserve de critères de qualité relative à la démarche de mesure et vérification.

Les modalités de suivi énergétique et de reporting influeront sur le budget P2 qui peuvent le rendre plus élevé que pour un contrat classique. Le montant du suivi énergétique doit en revanche être mis en perspective avec les économies générées.

La présence d'un budget d'investissement important sur un CPE Systèmes et son échéancier de réalisation a des implications directes sur le budget P3 qui peut être prévu au marché. Dans le principe, avec un investissement important en remplacement de systèmes, le budget P3 devrait être inférieur. Pour autant, il peut être possible d'insérer dans le contrat une clause de durée de vie résiduelle des équipements en fin de contrat basée sur des durées de vie conventionnelles d'équipements à définir dans le contrat. Dans ce cas, le budget P3 sera forcément impacté. La principale difficulté pour environner un budget P3 reste actuellement d'avoir à disposition un inventaire à jour des équipements et de leur état (vétusté/fonctionnement) dans les documents du marché. Il serait opportun de prévoir une clause de revoyure en cas d'écart entre la liste fournie des équipements et l'audit complet à réaliser en début de marché. Une visite en phase de consultation peut ne pas être suffisante pour reconstituer un inventaire.

L'intérêt de l'intégration de la fourniture d'énergie (P1) aux contrats de performance énergétique s'apprécie au cas par cas au regard des coûts de l'énergie. De manière générale, son intégration peut éventuellement inciter l'exploitant à rechercher un optimum économique de sa prestation entre le P1 et l'intéressement, ce qui, selon les dispositions contractuelles, pourrait ne pas inciter à réaliser le maximum d'économies. Il conviendra donc d'être vigilant pour un client sur l'articulation entre l'intégration éventuelle du P1 avec ses conditions tarifaires et les économies d'énergies visées. Pour autant, la capacité d'achat d'énergie des exploitants peut rendre leurs tarifs plus compétitifs qu'une autre tarification et il est donc nécessaire d'avoir une évaluation globale en fonction des coûts. L'intérêt de l'intégration du P1 peut également varier par type d'énergie, comme pour le bois par exemple, car l'intégration du P1 a aussi pour objectif de responsabiliser le titulaire sur la qualité du combustible.

### 1.3.2 LE REMPLACEMENT DES ÉQUIPEMENTS NON PREVUS EN INVESTISSEMENT

Dans le cadre de la maintenance et qu'un programme de travaux d'amélioration énergétique soit présent ou non, l'exploitant peut être amené à remplacer des équipements vétustes ou non fonctionnels. Il conviendra d'être vigilant dans la rédaction du contrat à ne pas forcément systématiser des clauses de remplacement à l'identique. Par exemple, il ne serait pas opportun aujourd'hui de remplacer une lampe halogène hors service sans la substituer par de la LED. Les règlementations européennes, directive EcoDesign notamment, font que beaucoup de matériels seront nécessairement plus performant que ce qu'ils étaient à l'époque de fabrication de l'ancien matériel, pour autant une bonne pratique serait de systématiser dans le contrat la proposition d'optimisations techniques pertinentes lors du remplacement d'équipements et, le cas échéant en cas de présence d'un programme technique imposant des caractéristiques de performance d'actions de performance, imposer les mêmes standards de performances que pour les actions de performance énergétique prévues dans le cadre d'un programme travaux.

### 1.3.3 LE SUIVI ÉNERGÉTIQUE ET LE CALCUL DE LA PERFORMANCE

Le suivi énergétique est une des pierres angulaires du contrat de performance énergétique et qui est en général porté, au moins à terme, par l'exploitation. Un suivi rigoureux de la performance impose en principe de surveiller les conditions d'usage du bâtiment ainsi que les conditions météo pour s'assurer que les économies viennent bien de l'exploitation menée par le titulaire du contrat et ne sont pas dues à un changement d'usage ou une situation météo favorable. De la même manière, il ne s'agirait pas d'imputer au titulaire une hausse de consommation dont il n'est pas responsable. Ce niveau d'information concernant l'usage sur un bâtiment est parfois difficile à connaître et peut être délicat à obtenir en fonction des situations, notamment lorsque le client du CPE n'est pas l'usager. Par exemple, il peut être délicat de connaître l'usage réel d'un bâtiment municipal mis à disposition d'associations. Un dialogue doit donc avoir lieu lors de la contractualisation sur les modalités de suivi proposées et mises en œuvre respectivement par le titulaire et le client pour prendre en compte l'impact de l'usage. C'est également l'occasion de discuter des modalités de reporting, de la mise en place de comptage supplémentaire etc. Les modalités devraient en tous cas être fixées préalablement au démarrage de l'engagement énergétique.

Au-delà de l'aspect de suivi énergétique et de calcul de la performance, ces considérations ont des implications sur le pilotage sur le terrain pour définir les conditions d'exploitation adaptées à l'usage. Tout l'enjeu pour le titulaire est de réussir à établir une passerelle fluide entre le suivi énergétique réalisé en général en bureau et le terrain. La communication entre les différents services est essentielle : le pilotage terrain doit remonter les informations d'exploitation ou d'usage constaté pouvant impacter la performance et son calcul alors que le suivi énergétique devrait signaler des alertes aux équipes terrains pour procéder à des investigations voire ajuster le pilotage en cas de dérive. Il est essentiel de bien comprendre la différence entre suivi contractuel et pilotage tout en tenant compte d'interactions nécessaires entre les deux.

En termes de méthodologie de calcul et de processus d'évaluation des économies d'énergie, le protocole IPMVP abordé dans le tome 3 fait figure de référence dans les marchés CPE mais peut être délicat à mettre en œuvre de manière rigoureuse face à un client non initié non formé, notamment dans le cas de copropriétés de logements.

Concernant les outils de suivi, il n'existe aujourd'hui pas d'outil de référence permettant de réaliser ce suivi énergétique. Différentes plateformes existent sur le marché pour effectuer des calculs mais permettent rarement de tenir compte automatiquement d'ajustements particuliers en cours de marché (pour changement d'usage ponctuel impactant le calcul de gains), c'est pourquoi il est encore courant d'effectuer des calculs dans des feuillets Excel. L'outil 3.4 proposé dans le cadre de cette boîte à outils se présente également sous forme de feuillets Excel mais structuré de sorte à animer la démarche de suivi de la performance tout au long du contrat.

### 1.3.4 LES PRESTATIONS DE SENSIBILISATION

La sensibilisation des usagers (et des tiers pouvant fréquenter le bâtiments : prestataires, agents techniques,...) devient depuis plusieurs années une prestation retrouvée couramment dans les contrats de performance énergétique car la sobriété fait partie intégrante d'une démarche d'économies d'énergie cependant ses modalités varient selon les acteurs la mettant en place. Elle manque aujourd'hui encore de cadre car il n'y a pas de véritable méthodologie qui garantisse un résultat de la démarche. Cela peut passer par de l'affichage papier, numérique, des animations ludiques, de la communication des consommations, etc. La démarche peut être d'autant plus complexe lorsque les usagers ne payent pas les factures d'énergie comme dans un bâtiment public.

Dans un contrat de performance énergétique, la sensibilisation est usuellement portée par l'exploitation car elle a vocation à se répéter dans le temps pour être efficace.

Au-delà de la démarche de sensibilisation en elle-même, c'est la relation entre les exploitants et les usagers qui facilitera la communication et la réception des messages. Pourtant, la démarche de sensibilisation n'est que rarement porté par l'interlocuteur quotidien du site mais plutôt par un service annexe interne à l'exploitation. Ces démarches ont vocation à se consolider, pour que des opérations de sensibilisation ponctuelles qui sont potentiellement nécessaire pour faire passer un message fort soient complétées par des sensibilisations du quotidien.

## 4 LA DÉTERMINATION DU BUDGET

### 1.4.1 LE COÛT D'UN CPE

Dans le cadre de la mise en place puis du suivi d'un contrat de performance énergétique, plusieurs natures de coûts peuvent intervenir :

- Les coûts des diagnostics et études préalables ;
- Les coûts de construction du marché (y/c éventuellement recours à un AMO et études préalables) ;
- Les coûts de suivi de chantier (BCT, SPS) ;
- Les coûts d'investissement éventuels (en cas de CPE autres que Services ou d'exploitation) ;
- Les coûts de suivi de la performance (chez le client comme chez le prestataire) ;
- Les coûts de prestation d'exploitation maintenance ;
- Les coûts de l'énergie ;
- Les coûts associés aux aléas techniques.

Une évaluation quantitative sommaire de ces coûts est proposée dans l'outil 2.2 « Choisir son CPE », qui constitue l'étude d'opportunité de lancement d'un CPE.

Les *coûts de construction du marché* incluent :

- Le temps nécessaire en ressources pour la rédaction des pièces contractuelles (voire le recours à un AMO) ;
- Les études préalables nécessaires ;
- Le temps nécessaire pour la passation du marché (dialogue avec les entreprises, etc.).

En particulier les études préalables doivent permettre de déterminer les *coûts d'investissements* (voir 1.4.2) :

- Le budget du marché envisagé vis-à-vis des gains visés sur la base des résultats de l'audit énergétique ;
- Les coûts de maîtrise d'œuvre et de pilotage ;

- Les actions de travaux qui pourraient être imposées dans le cadre d'un marché avec travaux ;
- Les coûts des travaux annexes non performanciels (remise en état, remise en conformité…) qui peuvent être prévus au marché ;
- Les coûts des aléas qui pourraient survenir pendant la durée du marché (découverte d'amiante, de plomb, travaux ENEDIS pour augmentation de puissance…)

En ce qui concerne les coûts de suivi, qui peuvent être plus élevés que dans un marché d'exploitation classique, ils peuvent justement être limités en mettant en œuvre une phase de préparation robuste.

En effet, bien qu'une phase préparatoire bien établie conduira souvent à rallonger légèrement le délai nécessaire à la mise en place du marché, elle pourra éviter beaucoup de discussions en phase de suivi. Par exemple, un état des lieux précis dans l'audit énergétique marché (voir le Tome 3) limitera les incertitudes sur l'évaluation des gains entre la situation de référence et l'année de suivi et potentiellement des débats entre clients et prestataires sur le gain énergétique réellement attendu. De manière empirique, il est estimé que les coûts d'évaluation et de suivi de la performance ne devraient pas dépasser 10 % des gains envisagés par le marché[1].

### 1.4.2 LA GESTION DES COÛTS ANNEXES QUI DÉCOULENT DES ÉTUDES

Ces coûts annexes regroupent deux catégories mentionnées dans la section précédente :

- Les coûts des travaux annexes non performanciels (remise en état, remise en conformité, acoustique…) qui peuvent être prévus au marché ;
- Les coûts des aléas qui pourraient survenir pendant la durée du marché (découverte d'amiante, de plomb, travaux ENEDIS pour augmentation de puissance…).

Il est légitime pour un client de vouloir sécuriser au maximum son budget, cependant il est probable que ces coûts induits ne puissent être environnés avant la réalisation des diagnostics ou études, qu'ils soient intégrés au marché ou non et il peut être délicat de pouvoir transférer ces coûts contractuellement au titulaire du contrat.

En revanche, dans un CPE Systèmes ou global, il est légitime de bien intégrer les coûts potentiels découlant directement de la conception des actions de performance, soit sous forme de provision, soit dans une ligne complémentaire mais bien identifiée de sorte que ce budget soit transparent pour le client dans sa prise de décision. Il sera préférable dans ce cas de laisser un temps suffisant pour les candidats en phase de consultation pour auditer suffisamment le site vis-à-vis de leur conception technique proposée. Il ne faut pas perdre de vue dans la rédaction d'un contrat que transférer l'ensemble des coûts sans que les candidats aient la possibilité de les environner suffisamment peut limiter les entreprises répondantes à celles pouvant supporter ce risque financier non environné suffisamment et donc limiter les offres concurrentes.

### 1.4.3 SÉPARER L'INVESTISSEMENT DES TRAVAUX DE CELUI DE L'EXPLOITATION : ENJEUX ET CONSÉQUENCES

Pour les CPE qui incluent des prestations de travaux d'amélioration de la performance et des remplacements d'équipements en exploitation, il est opportun d'exiger le même standard de qualité et si possible les mêmes types de matériels utilisés entre les travaux d'investissements et ceux d'exploitation. En général, les acteurs seront différents et les marchés de fourniture d'équipements passés par les équipes du titulaire également, ce qui peut induire la mise en place d'équipements distincts de ceux mis en œuvre dans le programme de travaux.

Cela peut être d'autant plus important que la durée du contrat est longue. En effet, les travaux d'amélioration de la performance ont en général lieu les premières années du contrat alors que le budget d'exploitation court jusqu'à la fin de la période d'exploitation. Au titre de la durée de vie des équipements sur un marché de longue durée, il est possible que les équipes d'exploitation soient amenées à réaliser des travaux de remplacement d'équipements de production de chauffage par exemple. A ce titre, les exigences de performance et d'optimisation des installations mise en œuvre sont particulièrement importantes.

1 International Performance Measurement and Verification Protocol – Core Concepts (2022) – Section 8.6

### 1.4.4 LA QUESTION DE LA RENTABILITÉ D'UN CPE

Une fois le coût global évalué se pose la question de la durée du CPE pour en assurer la rentabilité. Bien qu'il soit souhaitable d'assurer une durée minimum de sorte à s'assurer la rentabilité de l'éventuel investissement, il n'y a pas de corrélation directe entre la durée du CPE et la durée de l'investissement. On cherchera surtout une durée suffisante pour assurer la pérennisation des gains dans le temps sans créer une situation de rente pour le titulaire.

Dans la pratique, les durées des CPE varient en fonction de leur nature : CPE Services, CPE Systèmes ou CPE globaux. Les données de l'Observatoire National des Contrats de Performance Energétique rappelées ci-dessous montrent néanmoins des durées de contractualisation assez proches entre 8 et 10 ans.

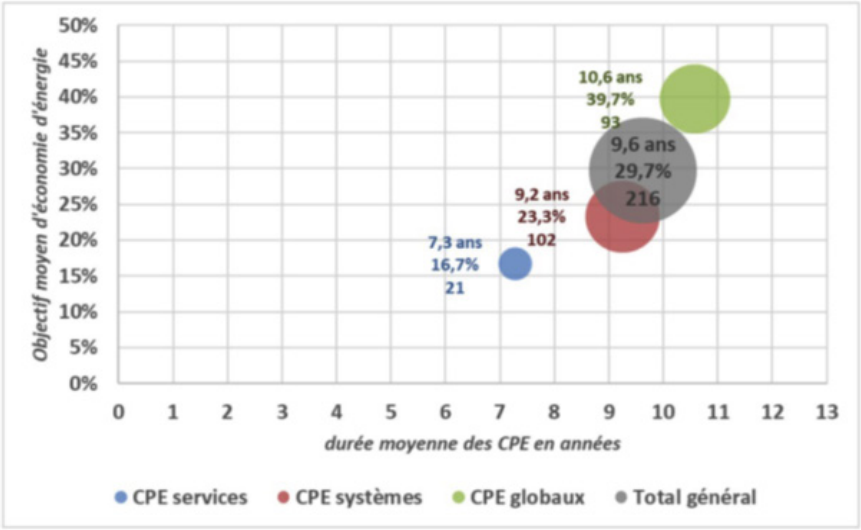


*Figure 21 : Objectifs moyens d'économies d'énergie et durée moyenne d'engagement des CPE selon la catégorie d'actions d'efficacité énergétique (la taille des bulles est proportionnelle au nombre de CPE)*

Cela est à mettre en perspectives avec les temps de retours sur investissement usuellement rencontrés. Par exemple les temps de retours sur investissements limites mentionnés dans le cadre du décret tertiaire sont :

- 6 ans pour la mise en place de système d'optimisation et d'exploitation des systèmes et équipements, visant la gestion, la régulation, et l'optimisation en exploitation des équipements énergétiques ;
- 15 ans pour les travaux de renouvellement des équipements énergétiques du bâtiment (hors consommables : ampoules et autres pièces de rechange dans le cadre de l'entretien courant des équipements) ;
- 30 ans pour les actions de rénovations relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments portant sur leur enveloppe.

Il en découle qu'en termes de CPE, les CPE Services peuvent avoir une rentabilité plus rapide que les autres qui atteindront plutôt une rentabilité en fin de contrat ou ultérieurement.

Il faut toutefois nuancer cela dans la durée car les réductions importantes des consommations exprimées en pourcentage par rapport à une année de référence étaient plus faciles à atteindre avec des années de consommations antérieures car pour une année de référence donnée, les premiers pourcentages de gains sont toujours plus faciles à atteindre. Autrement dit, il sera en général plus difficile d'atteindre le même pourcentage de gain qu'un précédent CPE lorsqu'un nouveau portera sur une année de référence récente qui aura déjà potentiellement bénéficié d'actions d'économies d'énergie antérieures. Les pourcentages de gains moyen constatés par type de CPE seront donc peut-être amenés à évoluer dans le temps.

A noter cependant qu'aujourd'hui les actions d'économies d'énergies sont motivées par d'autres raisons que purement financières et notamment règlementaires, cela a pour effet que des actions devront être mises en place pour réaliser des économies d'énergies et le CPE vient apporter la brique supplémentaire de sécurisation de ces économies. C'est pourquoi, si la rentabilité financière d'un CPE peut ne pas être directement assurée en fin de contrat, il faudra plutôt rechercher dans tous les cas l'optimum entre le coût de la démarche et des économies générées.

# 5 LA PLANIFICATION

## 1.5.1 PRÉPARER C'EST ANTICIPER : LA DATE DE LANCEMENT DE LA CONSULTATION

Pour pleinement bénéficier de l'efficacité d'un CPE, la détermination de la date du lancement de la consultation est importante, en particulier lorsque le contrat d'exploitation en cours arrive proche de son terme. Dans le cas idéal, il faudrait arriver à un compromis de sorte que :

- Le marché d'exploitation en cours perdure quelque mois le temps d'une éventuelle passation entre les équipes et permettre alors de réaliser une prise en charge contradictoire entre ancien et nouvel exploitant. Cette approche permet également au client d'avoir un regard extérieur sur le bilan de son contrat précédent. Dans le cas où l'exploitant sortant poursuit son exploitation vis-à-vis du contrat de performance énergétique, la transition peut être également mise à profit pour réaliser un bilan de fin de contrat. Dans tous les cas, le calendrier doit permettre une continuité d'exploitation.
- La date de lancement du marché soit la moins éloignée possible de l'année de référence pour que les visites techniques réalisées par les entreprises en phase de consultation soient les plus proche de l'état technique correspondant aux consommations de référence. L'impact de ce délai peut être amoindri si un audit énergétique et technique précis est fourni dans le cadre de la consultation sur la période de référence.
- Le temps de préparation des documents de consultation doit être suffisant pour avoir une base de dialogue solide avec les entreprises consultées bien qu'il soit possible de fournir des livrables complémentaires au cours de la consultation.
- La durée de consultation soit suffisante pour permettre un dialogue/des négociations avec les entreprises consultées ainsi que la réalisation de visite, le tout permettant d'ajuster les offres aux besoins du client.

Selon la complexité et la taille des contrats, il peut y avoir plusieurs mois de délais entre le début de la préparation d'un contrat de performance énergétique et son lancement auxquels s'ajoutent des délais de procédure en particulier pour les contrats en contexte de marchés publics. Néanmoins il ne faut pas négliger la qualité de la phase de préparation qui conditionne beaucoup la réussite du contrat dans la durée.

## 1.5.2 L'IMPORTANCE DES VISITES EN PHASE DE CONSULTATION

Les visites en phase de consultation sont un élément essentiel pour les entreprises candidates au marché, elles peuvent éventuellement permettre de détecter des défaillances/opportunités qui n'auraient pas été indiquées dans l'audit énergétique. Ces visites permettent aux entreprises de se rendre compte de l'environnement bâti et technique des bâtiments (vétusté du bâti et des équipements, localisation des équipements, leur accessibilité, encombrement) qui peuvent influer directement sur leurs offres techniques et financière selon les modalités des besoins exprimés dans le contrat. Elles peuvent également permettre de consolider les hypothèses du calcul de gains énergétiques et vérifier les données de l'audit énergétique. A ce titre, elles ne sont pas à négliger au point où certains contrats de performance énergétique rendent les visites obligatoires en phase de consultation.

## 1.5.3 NIVEAU DE DETAIL DEMANDÉ DANS LES OFFRES

Le niveau de détail demandé dans les offres technico-financières est une variable importante pour déterminer le délai de consultation. Pour les marchés les plus complexes, CPE globaux, rénovations totales, ils peuvent exiger la production de nombreux livrables comme des études techniques voire architecturales. Dans ces cas, il est en pris compte en prévoyant un délai de consultation plus long et il y est régulièrement adossé une prime de concours permettant de rémunérer les études réalisées et couvrir une part de risque de participation.

Pour les marchés les plus simples ou les plus petits, CPE Services ou CPE Systèmes mono-site de petite taille par exemple, les livrables consisteront en général a minima en la production d'une note technique justifiant les engagements de performance ainsi que tout autre objectif contractuel visé par le client ainsi qu'un cadre financier recouvrant l'éventuel programme travaux, ses modalités et ses prestations d'exploitation permettant au client d'évaluer la prestation en coût global. Dans tous les cas on

cherchera toujours a minima à connaître les modalités techniques des actions de performance prévues, la justification du ou des engagement(s) et les indicateurs de suivi associés à cet engagement (modalités de M&V), et ce qui est inclut ou non dans le prix proposé.

### 1.5.4 ANTICIPER LES DÉLAIS, CHALLENGER LE PLANNING PROPOSÉ & L'ÉCHÉANCIER DES GAINS

Dans le cas où le contrat de performance énergétique inclut la mise en œuvre d'un programme de travaux, le planning de réalisation et sa crédibilité sont un enjeu à ne pas négliger dans la mise en place d'un contrat.

En particulier, des retards dans la mise en place des actions de performance peuvent engendrer des retards dans l'atteinte des objectifs de performance. Le planning de réalisation des actions devra en tout état de cause être challengé au regard des contraintes techniques, administratives pouvant apparaître lors de la mise en œuvre de certaines actions de performance complexes nécessitant des autorisations ou études complémentaires. Pour certaines maîtrises d'ouvrages composées de différents services amenés à intervenir sur des mêmes bâtiments, la gestion de la coactivité peut également conduire à influer sur le planning de réalisation, c'est pourquoi il est important de communiquer sur les opérations programmées dès que ces dernières sont connues pour en mesurer l'impact qu'il soit en termes de planning ou de gains.

Concernant l'échéancier des gains qui devrait faire partie intégrante de l'offre, plusieurs critères sont à prendre en compte lors de son élaboration :

- La volonté des clients d'avoir des gains les plus importants le plus rapidement possible ;
- La faisabilité de planning des actions de performance énergétique ;
- L'incertitude éventuelle sur les conditions d'exploitation de l'année de référence ou des modifications depuis qui n'auraient pas été tracées et qui peuvent influer à la hausse ou à la baisse sur les résultats de la 1ere année lors de la prise en exploitation.

En conséquence, pour construire plus facilement un équilibre sur l'échéancier des gains, certains contrats prévoient :

- Une année d'observation pour consolider la situation de référence avec éventuellement l'installation de compteurs supplémentaires ;
- Ou des mois de prise en charge du contrat sans aucun engagement.

La première de ces options permet de requalifier la situation de référence en fonction des observations effectuées la première année. Cette année de consolidation a pour effet de partir sur une base réellement connue par le titulaire sur laquelle partir pour obtenir les gains. Toutefois, elle implique en théorie que le titulaire ne mène aucune action sur la performance à effet positif (les gains ne seraient pas valorisés pour le titulaire) ou négatif (la référence serait surestimée et les gains plus faciles). Cette méthode suppose donc une capacité d'analyse des données partagée entre le client, avec un éventuel AMO, et le titulaire du contrat.

La seconde option ne permet pas de redéfinir la référence et est donc potentiellement moins cadrée contractuellement. Elle doit en revanche permettre un dialogue entre client et exploitant sur des constats réalisés la première année pendant la prise en charge qui sont susceptibles d'impacter l'atteinte des gains.

Il est essentiel de capitaliser sur le dialogue en phase de consultation pour construire un échéancier de gains cohérent avec un planning d'actions réaliste et d'utiliser les premiers mois de prise en charge pour les consolider sur la base de la prise en charge des installations par l'exploitation et les constats réalisés sur site.

### 1.5.5 GÉRER LE DÉBUT DE CONTRAT : PRISE EN CHARGE & PREMIÈRE ANNÉE DE SUIVI

La phase de lancement du contrat est une période importante dans le succès d'un contrat de performance énergétique sur le plan technique comme organisationnel. Cela est d'autant plus vrai lorsque le contrat présente des facteurs de complexité (multi-sites, multi-objectifs, année d'observation, programme travaux riche...) Quel que soit le type de contrat, certaines dispositions sont en général utiles à discuter dès le début du marché comme :

- Le lancement de la prise en charge technique des sites et des accès par l'équipe d'exploitation ;
- La gestion financière et comptable du contrat ;
- Les modalités de suivi de la performance dans le temps ;

- Les modalités de reporting, de communication des informations et d'organisation des réunions ;
- La gestion de la supervision GTB si prévue et ses interfaces techniques, notamment en cas de contrat public ;
- Si prévue, la pose de compteurs complémentaires la 1ere année pour consolider la référence (qui, en public, devrait se faire en dehors des phases classiques d'études mais en accéléré pour permettre une installation rapide la 1ere année pour avoir un maximum d'historique de données).

Dans tous les cas, on cherchera à mettre en place au plus tôt les outils de suivi technique, performanciel et financier du contrat pour assurer au plus tôt une fluidité dans les échanges entre client et titulaire.

### 1.5.6 LA RÉVISION DU CONTRAT EN COURS DE RÉALISATION

Dans cette section il s'agit d'aborder la question de l'impact de changements en cours d'exploitation sur la structure du contrat et de l'engagement énergétique.

Sur une durée moyenne d'un CPE de 8 ans, un bâtiment peut évoluer techniquement ou dans son usage en dehors du cadre de ce qui était prévu dans le contrat. Par exemple des travaux (isolation, installation de panneaux PV) impactant la performance mais réalisés hors du contrat ou encore une vacance locative ponctuellement plus importante dans le bâtiment peuvent impacter le résultat obtenu sans que le titulaire puisse en être tenu pour responsable. Les contrats doivent donc en principe être ajustés de sorte à prendre en compte la vie des bâtiments. On en observe 2 grands types :

- La modification de l'engagement énergétique par avenant revue chaque année ;
- La modification du calcul de gains dans le cadre du contrat et qui ne sont donc pas une révision du contrat.

Dans le premier cas, le contrat est obligatoirement modifié par avenant puisque c'est l'engagement énergétique (ou la cible) qui est revu(e). Cela se fait en transparence avec le client mais peut potentiellement être lourd en contrat public et ne peut être revu en principe que de manière annuelle. Les nouvelles bases sur lesquelles sont établies l'engagement revu ne sont valables que si le changement constaté est durable et prévisible.

Dans le second cas, ls modalités d'ajustement sont plus souples puisqu'il s'agit en général d'ajuster le cadre du calcul de gains (par modification de la référence pour tenir compte du changement). Cependant, les modalités d'ajustement ne sont pas toujours transparentes et nécessitent une expertise. De plus, lorsque le contrat prévoit l'application du protocole IPMVP, les modalités d'ajustement exceptionnels, dits non routiniers ou ajustements de base de référence (ABR) sont souvent mal appréhendés.

Quelle que soit la méthode adoptée, on cherchera à construire le contrat de telle sorte à ce qu'il permette d'ajuster l'évaluation de la performance dans une démarche souple et transparente entre clients et titulaire de sorte à pouvoir aboutir à un constat partagé sur l'atteinte de la performance.

### 1.5.7 PRÉVOIR LA FIN DE CONTRAT

Un contrat de performance énergétique, surtout s'il est de longue durée, induit des habitudes de fonctionnement, d'utilisation d'outils de suivi et de pilotage sur le long terme pour les parties prenantes liées aux projets. Pour autant, il ne s'agirait pas de tomber dans une dépendance vis-à-vis du titulaire du marché et c'est pourquoi il est opportun de préparer des clauses pour la fin des contrats de performance énergétique (notamment les CPE Systèmes et Globaux), que leur échéance soit à court ou long terme. Cela permettra de limiter les coûts de transition.

Ces clauses pourront traiter de plusieurs d'aspects techniques comme :

- La durée de vie résiduelle des équipements en fin de contrat ;
- La mise à disposition au plus tard à la fin du marché des codes d'accès de la supervision permettant une reprogrammation éventuelle ;
- La mise à disposition des données ;

- La réversibilité des solutions de supervision ;
- La propriété des données ;
- La formation de l'exploitant qui reprend la documentation laissée à disposition.

ou d'aspects organisationnels contractuels comme :

- Les clauses de résiliation anticipée pour faute ;
- Les clauses de résiliation anticipée sans faute.

Il existe des exemples de clauses dans des contrats types mais le sujet mériterait d'être encore approfondi notamment sur l'aspect de réversibilité à la lumière des récentes réglementations sur les données. De manière générale, la rédaction de ce type de clauses que leur objet soit technique ou purement contractuel devrait nécessiter un accompagnement spécialisé et devrait être abordé lors de la phase de dialogue ou négociations avec les entreprises candidates.

**Accéder gratuitement à l'ensemble des ressources et outils PROFEEL sur www.proreno.fr**

PRORÉNO
LA RESSOURCE PRO DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE