

# TOME 3 - COMMENT CONSTRUIRE SON CPE : LES DOCUMENTS NÉCESSAIRES

JUILLET 2025

## Cible principale de l'outil

Bénéficiaire  
et/ou  
Assistant Maître d'Ouvrage



Maître d'œuvre



Entreprise travaux



Exploitant mainteneur



## Chronologie : à 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.

## AVERTISSEMENT

Bien que les auteurs aient pris des mesures quant à la qualité 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
		<input checked="" type="checkbox"/> 1.6 Ressources documentaires sur le CPE
2	« Je monte un CPE »	<input checked="" type="checkbox"/> 2.1 Guide de préparation d'un marché CPE - tomes 1 à 3
		<input checked="" type="checkbox"/> 2.2 Etablir la situation de référence d'un CPE - Check List
		<input checked="" type="checkbox"/> 2.3 Composer l'équipe de pilotage d'un CPE
		<input checked="" type="checkbox"/> 2.4 Définir les objectifs d'un CPE
		2.5 Echanger entre parties prenantes d'un CPE
3	« Je réponds à un CPE »	<input checked="" type="checkbox"/> 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
		<input checked="" type="checkbox"/> 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



## AUDITS & DIAGNOSTICS PRÉPARATOIRES

### 1.1.1 L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE : DOCUMENT PHARE DE LA SITUATION DE RÉFÉRENCE ET DU CPE

L'audit énergétique est un document fortement recommandé pour valoriser ensuite au mieux la mise en œuvre d'un contrat de performance énergétique car il doit permettre :

- D'identifier le potentiel de gains atteignable ;
- De permettre aux entreprises de prendre des hypothèses pour leurs calculs de gains et formuler un engagement énergétique ;
- De connaître l'état technique des équipements ;
- De connaître les paramètres d'exploitation (consignes, programmes horaires...) pendant l'année de référence.

Il est fortement recommandé que l'audit soit réalisé pendant la période qui servira de référence contractuelle. A défaut, il y a un risque de discordance entre les états de fonctionnement constatés des équipements, leurs paramétrages et les consommations énergétiques de référence. Cela peut induire une fausse perception de gains potentiels d'exploitation ou conduire à supposer par exemple que la remise en service d'un équipement engendrera des consommations supplémentaires alors qu'il aurait pu être en fonctionnement pendant la période de référence si celle-ci est choisie antérieure à l'audit. Si l'audit énergétique date de plusieurs années avant la mise en œuvre du CPE et que le client ne souhaite pas le renouveler, il faudra alors laisser un temps suffisant aux entreprises candidates pour constater les différences éventuelles apparues depuis la réalisation de l'audit et ajuster leurs hypothèses en conséquence.

Le relevé des paramètres d'exploitation (consignes de températures, programmes horaires) est fondamental notamment pour la mise en œuvre d'un CPE Services où les actions de performance recouvrent uniquement le pilotage des équipements. Il ne doit donc pas être fait omission de cette partie dans l'audit.

Pour aller plus loin, il est également possible de réaliser des campagnes de mesures de températures par des enregistrements ou des comptages complémentaires pour consolider la situation de référence. L'installation de compteurs (intelligents ou non) préalablement à la mise en œuvre d'un CPE est toujours préférable puisque l'installation de compteurs en période de suivi ne présagera jamais de la consommation pendant la période de référence qui ne pourrait être que supposée. Il faudra prendre garde à les relever à une périodicité suffisante (a minima mensuelle). Il est également fortement recommandé dès le stade de l'audit de s'assurer de la possibilité de créer un « modèle d'ajustement », qui permettra de comparer les consommations de référence aux consommations de la période de suivi de manière adaptée, en ayant neutraliser l'effet des « externalités » qu'il aura semblé pertinent de considérer (typiquement la température extérieure moyenne).



Quel que soit le type de CPE envisagé, la réalisation d'un audit énergétique, technique et d'exploitation pendant la période référence est à privilégier pour repérer le gisement d'économies d'énergie potentiel et consolider la période de référence sur le plan du fonctionnement des équipements et de l'usage.

### 1.1.2 LE PLAN DE COMPTAGE

Consolider le plan de comptage du bâtiment est une étape importante dans la structuration de la situation de référence et devrait être un préalable indispensable à la formulation d'engagements énergétique portant sur les consommations mesurées au niveau des compteurs. Une incertitude sur le plan de comptage aura un impact sur la capacité à atteindre le gain prévu avec les actions proposées car :

- Un compteur peut couvrir des usages sur lequel des actions de performance ne sont pas prévues voire hors périmètre du contrat. Par exemple, un collègue peut intégrer des logements sur son compteur avec potentiellement du chauffage individuel non piloté de manière centralisée. Une part de la consommation ne sera donc potentiellement pas impactée par des mesures collectives.

- Les consommations du compteur peuvent potentiellement être plus sensibles aux variations climatiques que prévues suivant les postes de consommations desservis. On cherchera en particulier à savoir si un compteur dessert des équipements de chauffage.

Il est important de bien indiquer au plan de comptage et d'inclure au périmètre contractuel les compteurs pouvant être impactés lors d'un changement d'énergie. Le gain énergétique doit être net c'est-à-dire tenir compte des éventuels changements d'énergie prévus par certaines actions.



Lors de la constitution de la situation de référence, on cherchera à :

- Inventorier les compteurs desservant le bâtiment objet du CPE ;
- Détailler les postes de consommations et usages desservis par ces compteurs ;
- Chercher à isoler les externalités non incluses au contrat dès la constitution de la référence.

### 1.1.3 LES DIAGNOSTICS AVANT TRAVAUX

Lorsque le contrat de performance énergétique prévoit la réalisation d'un programme de travaux, il est règlementairement obligatoire de faire réaliser des diagnostics immobiliers avant travaux (par exemple amiante ou plomb) en général en fonction de l'année de construction du bâtiment ou en cas de doute sur la présence d'un matériau dangereux dans le périmètre des travaux. Les diagnostics doivent obligatoirement correspondre au périmètre des travaux.

La difficulté qui en découle pour un contrat de performance énergétique est que le programme travaux est déterminé par les entreprises candidates au marché et qu'il n'est pas raisonnable en phase de consultation de faire mandater un diagnostiqueur pour le programme de travaux de chaque candidat.

On observe donc plusieurs types d'approches sachant que dans tous les cas, le client devra communiquer l'ensemble des informations dont il a connaissance sur la présence ou non de matériaux dangereux (par exemple via une fiche récapitulative du dossier technique amiante, des précédents rapports etc.) :

- Une première approche consiste à communiquer uniquement l'ensemble des données déjà connues sur la base des précédents diagnostics, rapports, DOE. Les diagnostics avant travaux seront alors réalisés et fournis au lancement du marché et adaptés au programme travaux du candidat retenu et les plus-values pour les matériaux possiblement découverts non détectés préalablement devront être discutées entre client et titulaire.
- Une seconde approche consiste à fournir des diagnostics avant travaux sur un programme travaux maximaliste basé sur des travaux pressentis dès la phase appel d'offres. Cela limite en principe le nombre de matériaux qu'il est possible de découvrir lors des travaux mais dans tous les cas il sera nécessaire de prévoir une mise à jour des diagnostics pour l'adapter pleinement au programme travaux du candidat retenu. Les mises à jour des diagnostics avant travaux seront alors réalisées et fournis au lancement du marché et adaptés au programme travaux du candidat retenu et les plus-values pour les matériaux possiblement découverts non détectés préalablement devront être discutées entre client et titulaire même si a priori plus limitées. Toutefois le coût de la démarche de diagnostic sera potentiellement plus important.
- Une dernière approche constatée, intermédiaire entre les deux précédentes, consiste à fournir des diagnostics avant travaux pendant la consultation et basés uniquement sur les travaux que le client est sûr de vouloir engager et qui sont susceptibles d'avoir été catégorisés en « travaux obligatoires » dans le cadre de l'appel d'offres.



Dans tous les cas, il sera nécessaire de prévoir une phase de mise à jour des diagnostics avant travaux pour s'assurer qu'ils correspondent pleinement au programme travaux du titulaire du contrat. De la même manière, en cas de modification du programme travaux en cours de marché, il est nécessaire de bien s'assurer que les diagnostics en couvrent l'intégralité du périmètre réajusté.

## 1.1.4 LES CONTRÔLES RÉGLEMENTAIRES À JOUR & AUDITS TECHNIQUES

Dans le cadre de contrats de performance énergétique, tous les documents pouvant apporter des informations sur l'état des installations et leur conformité constituent des informations précieuses pour la construction des offres des entreprises.

- Dans le cas d'ERP : les derniers PV des commissions de sécurité ;
- Les derniers rapports de visite des bureaux de contrôles (sécurité incendie, gaz, électrique...) ;
- Les dossiers d'ouvrages exécutés des travaux réalisés depuis l'origine (si disponibles) ;
- L'historique des travaux réalisés depuis l'année de référence ;
- Les derniers rapports d'exploitation du mainteneur (en particulier celui de l'année de référence).



## 2 DOCUMENTS CONTRACTUELS LIÉS AU CPE

### 1.2.1 LE SOCLE DU CONTRAT

Des exemples de rédaction de contrat de performance énergétique ont été réalisés par différentes institutions et rappelés dans le cadre du présent programme. Tout client ou conseil pourra s'en inspirer dans la rédaction d'un contrat adapté aux enjeux du projet en relation avec les considérations détaillées dans les parties Tome 1 et Tome 2. Le cœur du contrat doit définir l'objet du contrat, sa durée, ses limites de prestations, les engagements et leurs modalités de bonus/malus.

Le contrat est composé d'annexes techniques et financières dont on cherchera au maximum à définir un cadre de remplissage pour la réponse au marché et faciliter l'analyse des offres.

Ces types d'annexes sont détaillés dans les paragraphes suivants.

### 1.2.2 LES PROGRAMMES TECHNIQUES ET FONCTIONNELS

Les programmes techniques ont pour but de spécifier des exigences minimales de performance, de conception en termes d'équipements ou de niveau de service (type ou rendements d'équipements, niveau d'éclairage par type de pièce...). Cette pièce contractuelle n'est en soi pas obligatoire mais peut permettre de donner des lignes directrices sur la conception technique souhaitée/non souhaitée d'un projet, il est donc conseillé de s'appuyer sur un conseil/AMO pour la rédiger le cas échéant.

Dans le cas d'une rénovation globale, un programme fonctionnel permet de détailler les besoins en termes de répartition et typologies des surfaces, de flux et de capacités des pièces notamment. Il contient des informations importantes lorsque l'on souhaite réaliser une simulation dynamique pour estimer les consommations énergétiques d'un bâtiment. Ce type de document est habituellement rencontré uniquement dans un contexte de construction ou rénovation avec restructuration.

### 1.2.3 LE PROGRAMME TRAVAUX (POUR LES CPE CONCERNÉS)

Le programme travaux au sens de document contractuel se retrouve plutôt dans les CPE Systèmes et certains CPE globaux pour lesquels le périmètre des actions peut être délimité simplement. Une rénovation lourde/restructuration ne comportera pas de programme travaux au sens de programme d'actions de performance en tant que tel.

### 1.2.4 LE PLANNING

Le planning prévisionnel de l'opération fait partie des documents intéressants à intégrer dans les documents attendus au titre des offres des candidats pour les CPE incluant la mise en place d'actions de performance énergétique non limitées à des paramètres d'équipements. Il devient presque essentiel pour les CPE multisites et les CPE globaux avec restructuration. Il est à construire en relation avec l'échéancier des gains.

## 1.2.5 LA DÉCOMPOSITION DES PRIX

La décomposition des prix est souvent un document complexe à construire pour obtenir une vision claire de ce qui est inclus dans les prestations du CPE ou non. Elle devrait en tous cas à minima la séparation entre budgets de travaux éventuels et d'exploitation, détailler les subventions recherchées (type CEE, fonds chaleur, etc.) et séparer les coûts par poste (honoraires, coût de travaux, prestations d'exploitations par poste...) et par année pour permettre la construction d'un budget pour le client.

## 1.2.6 CAHIER DES CHARGES DES PERFORMANCES

Le cahier des charges des performances a pour objectif de synthétiser :

- Un récapitulatif des données servant à caractériser la situation de référence ;
- Les objectifs visés et leur périmètre ;
- Les modalités d'évaluation des objectifs et de calcul des gains ;
- Les bonus/pénalités (sauf si déjà intégrés au socle contractuel ou CCAP en public) ;
- Les modalités de suivi d'exploitation et de la performance.

En particulier, il est recommandé d'y inclure dans les modalités d'évaluation des gains la notion de tunnel de neutralisation. Un tunnel de neutralisation consiste à définir une plage autour de l'objectif dans laquelle le titulaire ne recevra ni bonus ni pénalité car l'écart à l'objectif est très faible et du même ordre de grandeur que l'incertitude sur le calcul de gains. Cela peut éviter également de complexifier la comptabilité pour des montants très faibles.



## LES OUTILS DISPONIBLES

### 1.3.1 LES GUIDES ET MODÈLES DE DOCUMENTS

Dans le cadre du programme PROFEEL, un ensemble de livrables de synthèse a été référencé comme documentation technique sur les CPE. Ils font partie du livrable 1 du présent programme. Ces guides portent historiquement plus sur des contrats publics mais certaines dispositions peuvent tout à fait être transposées sur des contrats de droit privé, notamment pour ses aspects techniques. Ils doivent être vue comme une source d'informations complémentaires ciblées sur des sujets spécifiques liés aux contrats de performance énergétique

### 1.3.2 LES OUTILS DE LA BOÎTE À OUTILS

Dans le cadre du présent programme, un ensemble d'outils est fourni sous des formats informatiques différents pour aider à mieux appréhender les enjeux, les méthodes et les bonnes pratiques qui favorisent le succès des CPE. Ces outils, dont en particulier l'outil de suivi, ne se veulent pas prescriptifs et doivent être adaptés en fonction du contexte de chaque projet. Ils doivent permettre une montée en compétence des acteurs non-initiés pour les inciter à lancer des démarches de contrats de performance énergétique.

### 1.3.3 L'IPMVP

Le Protocole International de Mesure et Vérification de la Performance (IPMVP) est un protocole reconnu et largement appliqué sur les CPE de grande taille, moins sur les contrats d'exploitation avec intéressement. Ce protocole cadre la mesure et l'évaluation des gains énergétiques (ou d'eau) en détaillant un processus et une méthodologie pour évaluer les gains dans le respect des principes fondamentaux et doit se baser sur des mesures. Appliquer le protocole IPMVP nécessite une formation spécifique qui n'est pas forcément adaptée à tout type d'acteur, en particulier non spécialisés. On compte à peu près 300 personnes certifiés en France en 2024. Il se prête bien aux projets au sein desquels un dialogue peut avoir lieu entre spécialistes de la performance

énergétique côté client et côté titulaire. Cela présuppose en général un accompagnement du client par un AMO. De la même manière, les services d'exploitation n'ont pas toujours les équipes permettant de réaliser un suivi IPMVP même si cela est en cours de développement au sein de certaines entités.

Sur un bâtiment avec un ou deux compteurs d'énergie et un usage stable, il peut être relativement simple à mettre en œuvre mais encore trop souvent, le protocole IPMVP est résumé à une équation de régression linéaire (modélisation du comportement du bâtiment sur une base statistique) alors qu'il s'agit également d'un processus à mettre en œuvre pour s'assurer de la rigueur du suivi.

Ce protocole qui a fait ses preuves est à privilégier pour les projets où le coût supplémentaire de la démarche dont recours à un AMO spécialisé ne dépasse pas environ 10% des économies attendues.

### 1.3.4 CAS DES SIMULATIONS ÉNERGÉTIQUES DYNAMIQUES

Les simulations énergétiques dynamiques sont des outils qui peuvent être utilisés dans les contrats de performance énergétique, en particulier en cas de restructuration avec évolution des usages. Elles sont parfois aussi utilisées dans les audits énergétiques qui servent à la construction de la situation de référence pour consolider les hypothèses de consommations énergétiques par poste sur lesquelles les entreprises candidates vont se fonder pour formuler en engagement de réduction des consommations énergétiques.

De manière plus ponctuelle, elle peut servir à la vérification des engagements énergétiques sous réserve d'avoir été calibrée sur des consommations réellement mesurées sur site (dite option D de l'IPMVP).

Une simulation énergétique dynamique a un coût de réalisation et de mise à jour qui peut être substantiel pour des petits projets mais n'est pas obligatoire en tant que telle pour formuler un engagement énergétique. Certaines entreprises formulent des engagements énergétiques sans se baser sur des simulations dynamiques mais en utilisant des ratios de gains énergétiques par type d'actions. Ce qui change c'est l'incertitude de l'outil utilisé. L'étape clé d'une simulation énergétique dynamique reste sa calibration sur les données réelles et il n'est donc pas possible de déterminer la plus-value en termes de précision entre une simulation dynamique et des ratios.

Il reste toutefois recommandé d'utiliser des simulations dynamiques en cas de restructurations lorsque les gains énergétiques ne peuvent s'estimer par une différence identifiable entre un avant/après (ajout/substitution d'équipements, amélioration d'une performance thermique...)

Accéder gratuitement à l'ensemble des ressources et outils PROFEEL sur [www.proreno.fr](http://www.proreno.fr)

