DÉFINIR LES OBJECTIFS D'UN CPE

JUILLET 2025

Cible principale de l'outil

Bénéficiaire et/ou Assistant Maitre d'Ouvrage	Maitre 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.

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

1 LA CONSTRUCTION D'OBJECTIFS

1.1.1 POINT DE DÉPART : LES ENJEUX DU CLIENT

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. Cette note a pour objectif de guider sur la construction desdits objectifs liés à ces engagements.

Dans un contrat de performance énergétique, on trouve souvent plusieurs types d'indicateurs de performance au-delà de l'aspect énergétique, notamment sur le confort pour s'assurer que la baisse des consommations énergétiques ne se fassent pas au détriment des niveaux de service.

Il convient alors de définir les indicateurs pertinents au regard des enjeux du client qui peuvent relever de :

- Performance énergétique en exploitation sous forme de gains énergétiques ;
- Niveaux de service en exploitation ;
- Conformité règlementaire en conception réalisation (DPE logement par exemple) ou en exploitation (décret tertiaire).

1.1.2 LE PÉRIMÈTRE DES OBJECTIFS

Le périmètre de chacun des objectifs (qui peuvent être distincts entre les objectifs) doit être déterminé afin de permettre au titulaire du marché de mettre en place les moyens de suivi adéquat mais aussi et surtout de formuler son engagement sur une base claire.

Le périmètre doit être défini de manière technique, géographique et temporel.

Ce périmètre peut dépendre :

- Du périmètre des installations du client et des éventuelles servitudes ;
- Du plan de comptage ;
- Des types d'usages ;
- Des installations dont le titulaire aura la maitrise effective.

Par exemple un engagement sur la consommation énergétique dépendra beaucoup du plan de comptage du site et des usages desservis. Il peut arriver qu'une même production puisse desservir plusieurs clients séparés. L'engagement sur les consommations et son suivi devrait tenir compte de ses éléments soit par des exclusions de périmètre, soit en en tenant compte dans la formulation de l'engagement.

Par ailleurs, pour un engagement de niveau de service sur la température, on tiendra plutôt compte du périmètre des installations du client, des usages desservis, des plannings d'occupation. On cherchera à exprimer la température à atteindre par zone sous réserve que le titulaire puisse en avoir la maîtrise effective techniquement ou que le contrat lui impose de l'avoir.

1.1.3 LES FAMILLES D'OBJECTIFS

Les objectifs peuvent être de deux grandes typologies :

- Les objectifs de conception-réalisation plutôt liés à la performance intrinsèque ou technique ;
- Les objectifs en exploitation.

Les deux peuvent cohabiter sur un même projet et sont tout à fait cohérents avec la mise en place d'une démarche de commissionnement, la différence étant leur caractère contractuel ou non et les pénalités éventuellement assorties qu'il pourrait y avoir dans un CPE.

A titre d'exemple, on pourrait citer un objectif d'étiquette DPE logement qui serait un objectif de conception-réalisation mais qui ne garantit pas la consommation énergétique en exploitation. Un engagement de réduction des consommations énergétiques par rapport à une situation de référence permet cette garantie mais n'impose pas a priori de méthode qui peut passer soit par des travaux, soit par de l'amélioration d'exploitation ou de la sobriété. Une amélioration d'étiquette DPE logement passe en général plutôt par la réalisation de travaux.

On a observé régulièrement des objectifs de consommation conventionnelle basés sur le calcul règlementaire notamment en cas de rénovation avec un objectif souvent fixé à « RT-30 % » en tertiaire ou en seuil en kWhep/m²an en logement correspondant au label BBC. Ces performances correspondent à des objectifs de consommation conventionnelle, avec un usage normalisé, et sont donc du ressort de la conception réalisation.

L'essence d'un contrat de performance énergétique est et reste la garantie de performance réelle en exploitation dans le temps. Un contrat de performance énergétique peut éventuellement inclure des engagements de conception-réalisation qui pourraient servir de points d'étape idéalement adossés à une démarche de commissionnement mais on cherchera toujours à y adosser un suivi de l'objectif via un indicateur en exploitation assorti ou non d'un engagement mais au moins contractualisé sur la performance énergétique.

1.1.4 LEURS MODALITÉS DE SUIVI, DE VÉRIFICATION ET DE CONTRÔLE

Les modalités de suivi de l'objectif sont tout aussi importants que l'objectif lui-même pour en assurer l'atteinte. Il s'agit de préciser les moyens techniques existants à utiliser ou ceux à mettre en œuvre par le titulaire pour suivre l'atteinte de l'objectif dans la durée. Les délais de mise œuvre de ces moyens gagneraient aussi à être précisés pour bien l'intégrer au planning du CPE.

A titre d'exemple :

- Pour la température, il peut s'agir du nombre de sondes à installer, de leur localisation, du type de sonde mais aussi de la mise à disposition des données pour que le client puisse contrôler les valeurs.
- Pour la consommation énergétique, cela passe par le plan de comptage avec les compteurs existants et ceux éventuellement à installer mais aussi et surtout des méthodes précises d'évaluation du gain énergétique à définir avant le début de l'engagement, méthodes détaillées dans un « plan de mesure et vérification » (PMV).

2 INTERDÉPENDANCE ET PRINCIPES DE NON-SUPERPOSITION ET NON-CONTRADICTION

1.2.1 LES OBJECTIFS PEUVENT ÊTRE INTERDÉPENDANTS....

Il peut arriver dans certains contrats de vouloir mutualiser les engagements énergétiques avec d'autres objectifs dans la mesure où le pilotage énergétique peut être impacté par d'autres considérations comme le confort, la qualité de l'air intérieur, ...

Il est possible d'introduire plusieurs engagements qui soient corrélés l'un à l'autre justement pour éviter de revoir ou réajuster les objectifs ou consommations en fonction de contraintes qui seraient externes au contrat.

Il peut également être intéressant d'introduire des engagements connexes à la consommation énergétique comme une réduction des gaz à effet de serre.

A noter que la combinaison d'un engagement de performance énergétique avec un engagement de réduction des GES peut donc induire de fait une condition sur le mix énergétique. Il faut donc prendre garde à l'ajout d'un objectif de taux d'ENR qui pourrait se superposer et devenir au mieux redondant sinon contradictoire.

1.2.2 …. MAIS NE DOIVENT PAS ÊTRE INCOMPATIBLES….

Le point de vérification de la compatibilité des objectifs est essentiel à la construction d'objectifs réalistes et atteignables sans pour autant en impacter leur niveau d'ambition.

La compatibilité des objectifs doit être vérifiée :

- Entre les objectifs portant sur le même objet directement.
- Par exemple, la combinaison d'objectifs en valeur absolue et en valeur relative sur la même consommation énergétique est à éviter. Ou encore la réduction des consommations énergétiques par rapport à une année de référence et le respect du décret tertiaire (qui peut porter sur une année de référence différente en valeur relative avec une année de référence différente ou l'atteinte d'un seuil en valeur absolue). La coexistence d'objectifs différents sur le même objet aurait pour conséquence l'obligation d'examiner à chaque période lequel est le plus contraignant pour garantir l'atteinte des deux objectifs, ce qui rend le suivi complexe et peu praticable.
- Entre les objectifs liés entre eux. En prenant par exemple : les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre, l'énergie primaire et le mix énergétique. Retenir trois objectifs dans cette liste de cinq présenterait une complexité de suivi et un risque pour l'atteinte des objectifs dans la mesure où ils sont tous corrélés entre eux par le volume de consommations par fluide.

1.2.3 …. ET DOIVENT POUVOIR ÊTRE SUIVIS DANS LE TEMPS

Les objectifs de performance doivent pouvoir être suivis dans le temps, c'est l'essence d'un contrat de performance énergétique. A cet effet, on privilégiera la construction d'objectifs plus simples à niveau de précision équivalent et dont les données de calculs sont accessibles et transparentes pour qu'elles soient applicables et surtout réplicables.

3 ILLUSTRATION PRATIQUE : LE CONFORT THERMIQUE

1ere étape : la définition de l'indicateur

Il s'agirait ici de préciser qu'il s'agit d'une température d'ambiance et non de consigne. Il pourrait même être précisé s'il s'agit d'une température d'air ou résultante ce qui peut avoir des implications significatives sur le pilotage des installations. A noter qu'une température résultante est plus difficilement maitrisable.

2e étape : définition du périmètre

Périmètre géographique : Par exemple bureaux, salles de réunions ou tout autre type de salle concernée avec des cas d'exclusions éventuels (si le titulaire n'a pas localement la maîtrise du confort (exemple logement avec chaudière individuelle).

Périmètre technique : Recensement des équipements techniques au périmètre avec éventuellement exclusions de certains équipements du contrat (radiateurs électriques individuels par exemple)

Périmètre temporel : A quel moment (= quelle plage de température pendant quels horaires, quels jours, etc.) et sous quelle échéance de mise en place ?

3e étape : les modalités de suivi et de contrôle

La méthode de vérification : Nombre de sondes de températures à installer voire préciser leur type, convenir des emplacements, évaluation de l'objectif d'après chaque sonde, la moyenne des sondes ou d'après le minimum….

4 ILLUSTRATION PRATIQUE : LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

1ere étape : la définition de l'indicateur

Il s'agit ici de préciser le ou les types d'énergies faisant l'objet d'un engagement/objectif avec leur unité de référence au sens du contrat en prenant garde aux divergences de définitions entre certaines règlementations.

Cela peut se traduire par :

- « Energie finale au sens du décret tertiaire » (l'arrêté d'application du décret tertiaire introduit des coefficients de conversion des consommations issues des réseaux urbains en énergie finale uniquement pour cette règlementation) ;
- « Energie finale exprimée définie comme la somme des consommations facturées converties en kWhPCI » en reprécisant les coefficients de conversion de chacune des énergies ;
- Energie primaire, en rappelant les coefficients de conversion de chacune des énergies ;
- « Consommation d'énergie facturée dans son unité de facturation pour le gaz et l'électricité » ;
- …

De manière générale, on cherchera toujours à préciser le mode de calcul de la ou les consommations énergétiques d'engagement ou la source de cette donnée lorsqu'elle n'est pas calculée. Attention aux grandeurs qui ne peuvent que difficilement être mesurées avec fiabilité sur un pas de temps mensuel (par exemple bois ou fioul) : il pourrait être délicat de vérifier convenablement le respect de l'engagement.

2e étape : définition du périmètre

Périmètre géographique :

Dans le cas d'une consommation énergétique, la définition du périmètre peut être plus complexe mais pour autant cruciale pour la réussite du contrat. Le périmètre géographique peut-être défini :

- En zones ;
- En postes de consommations (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage…) ;
- Par compteur (liste des points de livraison au périmètre) à corréler au plan de comptage.

Périmètre technique :

Le périmètre technique varie en général premièrement selon le type de CPE (Services, Systèmes ou Global) mais peut être plus ou moins large au sein de chaque contrat. Le périmètre technique est ici à rapprocher du périmètre d'exploitation maintenance.

Périmètre temporel :

Il s'agit ici de préciser l'attendu en termes d'échéancier de gains.

Il est à noter que si le périmètre d'engagement peut porter sur la globalité des consommations énergétiques des compteurs, il n'implique pas nécessairement que le titulaire du contrat de performance énergétique intervienne sur l'ensemble des postes concernés.

Il est tout à fait possible de restreindre le périmètre technique aux installations de chauffage, ventilation et climatisation tout en souhaitant un engagement exprimé par la consommation globale des compteurs y compris donc l'usage. L'impact serait simplement que le pourcentage d'économies exprimées serait réduit par la réduction du périmètre d'intervention. C'est cette complexité qui justifie l'importance de bien préciser la nature de l'objectif souhaité.

3e étape : les modalités de suivi et de contrôle

Les modalités de suivi et de contrôle de la consommation énergétique sont de 3 grands types :

- Le plan de comptage, l'installation de nouveaux compteurs et leur suivi (relève et stockage des données) ;
- Les modalités de mesure et vérification qui devront préciser l'ensemble des conventions prises pour le calcul des économies (indicateur considéré, périmètre, modalités d'ajustement, etc.). L'ensemble est regroupé dans un Plan de Mesure et Vérification (PMV) ;
- Les conditions du reporting et d'émissions des rapports.

5 ILLUSTRATION PRATIQUE : SYNTHÈSE

Les objectifs de performance pourraient gagneraient à être synthétisés dans un tableau dans le cadre de la rédaction d'un marché. Les exemples ne sont pas des prescriptions à réutiliser en tant que telles mais une illustration de ce que pourrait être le niveau de détail nécessaire à la bonne compréhension et la bonne mise en œuvre des moyens de suivi et de contrôle des objectifs. Il peut par ailleurs exister plusieurs types d'indicateurs pour un même objectif et ceux-ci doivent être choisis en fonction des enjeux du client.

Objectif à respecter	Indicateur	Périmètre	Valeurs & Plages temporelles associées	Modalités de suivi par le titulaire	Modalités de contrôle par le client
Confort thermique	*Température d'air (à respecter pour chaque pièce)*	*Bureaux desservis par le chauffage central*	*19°C en occupation (voir horaires dans le programme)* *Réduit en inoccupation de 2°C maximum si inoccupation < 48 h*	*Installation de sondes de température dans un nombre ou % de salles minimum représentatives (type, orientation, ...) à mettre en place dès le début du marché*	*Historiques de température à mettre à disposition en temps réel sur une plateforme à disposition du client dans un délai de XX mois à compter du début du marché* *Sollicitation de mesures contradictoires sur demande en cas de doute* *Etc.*
Performance énergétique	*Energie finale* en kWh*	*Numéros de points de livraisons*	*Echéancier des gains du titulaire*	*Données utilisées à préciser* *Outils et méthode mis en place à préciser avec échéances* *Ensemble des conventions prises par les parties regroupées dans le PMV.*	*Communication des données brutes du titulaire au client tous les XX mois.* *Suivi éventuel par AMO* *Etc.*
Etc.					

**Coefficients de conversion des factures ou du comptage vers l'énergie finale à préciser dans les documents de consultation*

6 CONCLUSION : LES GRANDS PRINCIPES

Construire des objectifs précis non ambigües mais laissant la place au pragmatisme
Vérifier la compatibilité des objectifs entre eux
S'assurer que le titulaire du contrat a les moyens techniques d'agir sur l'objectif
Préciser leurs modalités de suivi et de contrôle dès la construction du marché

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

PRORÉNO
LA RESSOURCE PRO DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE