

CONTRAT-TYPE POUR L'ÉTABLISSEMENT D'UN CPE

JUILLET 2025

Cible principale de l'outil

Bénéficiaire
et /ou
Assistant Maître d'Ouvrage



Maître 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

Ce document est une trame de contrat type de CPE entre la MOA et le groupement.

Ce document a pour source le modèle de Contrat de Performance Energétique du SNEC ainsi que le clausier de la FNCCR. Il existe aussi un clausier CPE supplémentaire réalisé par ACTEE.

L'objectif du présent document est de présenter les points qui doivent être présent dans un contrat de Performance Energétique.

En amont, de la rédaction du contrat, il est vivement recommandé de lire l'outil 2.1 de la BAO Guide de préparation du marché. Il est important de s'assurer de la présence d'un exploitant dès la signature du contrat pour l'impliquer dès le début du projet.

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
			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
			2.3 Composer l'équipe de pilotage d'un CPE
			2.4 Définir les objectifs d'un CPE
		<input checked="" type="checkbox"/>	2.5 Echanger entre parties prenantes d'un CPE
3	« Je réponds à un CPE »		3.1 Evaluer 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 »	<input checked="" type="checkbox"/>	4.1 Matrice des risques d'un CPE
			4.2 Contrat-type pour l'établissement d'un CPE
		<input checked="" type="checkbox"/>	4.3 Etablir un contrat de groupement pour un CPE - Aide
			4.4 Découvrir les contrats 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 OBJET DU CONTRAT

Ce paragraphe doit expliciter l'objet du contrat, le ou les bâtiments concernés et rappeler qu'il s'agit d'une réduction des consommations énergétiques par rapport à une situation de référence défini en annexe.

2 PRESTATIONS RESPECTIVES DES PARTIES

Cette partie doit décrire la répartition des missions entre ce qui est à la charge du bénéficiaire et ce qui est à la charge du prestataire.

3 RÉFÉRENCES NORMATIVES

Il y est fait référence des normes, labels, certification à respecter.

4 SITUATION DE RÉFÉRENCE DU CONTRAT

Ce paragraphe rappelle la situation de référence et sa description présentée en annexe du contrat. La situation de référence doit être challengée par le prestataire afin de s'assurer de sa pertinence. L'utilisation des outils 2.1 « Guide de préparation d'un marché CPE » et 2.2 « Checklist documentaire et situation de référence » de la BAO CPE doit permettre de bien définir cette situation de référence.

5 PÉRIMÈTRE DES CONSOMMATIONS CONCERNÉES PAR LES ENGAGEMENTS

Il est question de cadrer le périmètre des consommations concernées par les engagements, qu'il s'agisse de postes de consommations (chauffage, Eau chaude sanitaire,) ou bien de compteurs.



OBJECTIFS CONTRACTUELS D'ÉCONOMIES

Il est rappelé l'objectif de réduction de la consommation réel d'énergie relevé au compteur et ce que cela représente en termes de consommation cible d'énergie dans les conditions de référence.



MOYENS MIS EN ŒUVRE

Les Actions de Performances Energétiques (APE) sont ici classées par catégories. Le détail des actions est décrit en annexe.



MESURES DES CONSOMMATIONS RÉELLES

Les mesures des consommations réelles sont effectuées selon les prescriptions mentionnées dans la méthodologie de mesures et de vérifications précisée en annexe.



MODES D'AJUSTEMENT DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

1.9.1 DÉFINITIONS

On retrouve les définitions de :

- La consommation de référence
- La consommation cible
- La consommation réelle

1.9.2 MODALITÉS D'AJUSTEMENT

On présente ici les formules d'ajustement permettant de réajuster la consommation modélisée (dite « de référence ») dans les conditions définies au contrat (par exemple les conditions de l'année de suivi, dans le cas le plus courant).

10 GARANTIE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Ce paragraphe précise que la période de garantie de performance énergétique commence à l'issue de la période des APE pour une durée donnée. Il est aussi indiqué quels sont les conditions de MALUS ou BONUS ainsi que la répartition entre le client et le prestataire du coût du MALUS ou du gain du BONUS.

11 RÉMUNÉRATION – MODALITÉS DE PAIEMENT

Il s'agit des montants et des conditions de rémunération ainsi que les modalités de facturation et de paiement.

12 RESPONSABILITÉ – PÉNALITÉS – CAUSES

On décrit ici la responsabilité du prestataire en cas d'inexécution de ses obligations contractuelles, les différentes pénalités liées aux retards de la réalisation de la prestation, du non-respect des obligations contractuelles et les causes exonératoires de la responsabilité du prestataire.

13 DURÉE DU CONTRAT

La date de début du contrat ainsi que sa durée avec la date d'expiration.

14 RÉSILIATION ANTICIPÉE

Il est indiqué les conditions de résiliation anticipée du contrat par l'une des parties.



GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT ET REMISE DES INSTALLATIONS EN FIN DE CONTRAT

Avant le démarrage l'exécution des APE, il est fait un inventaire des installations. Un bilan de celles-ci est aussi réalisé avant le terme normal du contrat.



RÈGLEMENT DES LITIGES

Il s'agit de la façon dont les éventuels litiges seront réglés.



ADAPTATION DU CONTRAT

Ce paragraphe présente les conditions pouvant amener à revoir le contrat afin de maintenir l'équilibre économique et financier du Contrat.

ANNEXES



DESCRIPTION DE LA SITUATION DE RÉFÉRENCE

Les éléments qui doivent être présents dans la situation de référence sont définies dans l'outil 2.2. « Checklist documentaire et situation de référence »



LISTE LIMITATIVE DES CAS DE RÉVISION DE LA SITUATION DE RÉFÉRENCE ET MODALITÉS

Cette annexe présente les façons de réviser la situation de référence dans le cas où celle-ci, définie contractuellement, évolue significativement.



MÉTHODE DE CALCUL DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

En cas d'un objectif contractuel en matière d'émissions de GES, il est important de fixer la façon dont celles-ci sont évaluées.



LISTE ET ÉCHÉANCIER DES ACTIONS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE PRÉVUES AU CONTRAT

Il s'agit du programme des actions de performance énergétique qui ont été définies dans l'optique d'atteindre l'objectif de performance énergétique. Il doit être accompagné d'un échéancier de mise en place pour chacune des actions.



5

MÉTHODOLOGIE DE MESURES ET DE VÉRIFICATIONS

Cette annexe décrit la méthode mise en place pour mesurer et vérifier la performance énergétique du bâtiment et des usages concernés par l'engagement contractuel. Cette annexe peut correspondre au plan de mesure et vérification (PMV) décrit dans l'IPMVP.

Les formules d'ajustement précisées dans le contrat doivent être cohérentes avec la méthode proposée.



6

DÉFINITION DU SEUIL DE NEUTRALITÉ POUR LES BONUS/MALUS

Cette annexe précise le seuil de neutralité à utiliser dans le cadre de l'application des Bonus/Malus. Ce seuil devrait être cohérent avec l'incertitude déterminée dans le plan de mesure et vérification (PMV).



7

DÉFINITION DU PRIX DE L'ÉNERGIE DE RÉFÉRENCE

De la même manière que pour les émissions de gaz à effet de serre, cette annexe permet de définir le référentiel pour les prix de l'énergie qui seront utilisés pour calculer le bonus ou malus à appliquer chaque année. Une révision du prix de l'énergie peut être envisagée en fonction d'une référence annuelle du prix de l'énergie concernée.



8

MODALITÉ DE GESTION DES CEE ET/OU DES AIDES PUBLIQUES

Il est très important de définir les modalités de gestion des CEE. En effet, les CEE peuvent :

- Soit être cédés par le bénéficiaire au prestataire
- Soit être conservés pour une valorisation de son côté

Dans tous les cas, il doit être précisé que la date du contrat d'incitation CEE doit être antérieure à la signature du marché des travaux.

Le montant des CEE peut être garanti par le prestataire dans le contrat et en cas de plus-value une redistribution de celle-ci entre bénéficiaire et prestataire peut être envisagé.



MODÈLE DE REPORTING ANNUEL

Le modèle de reporting annuel à utiliser dans le cadre du contrat doit être présenté ici. Il peut reprendre le format de celui présent dans l' « Outil suivi de l'engagement ».

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

