

LES FICHES CEE DÉDIÉES AU CPE SERVICES

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

L'objet du présent document est de présenter les mécanismes CEE dédiés aux CPE et d'en décrire les exigences techniques et temporelles.

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
		2.1.0 Guide de préparation d'un marché CPE - tome 0 - Structure du guide
		2.1.1 Guide de préparation d'un marché CPE - tome 1 - Comprendre les enjeux de préparation d'un CPE
		2.1.2 Guide de préparation d'un marché CPE - tome 2 - Qualifier son besoin
		2.1.3 Guide de préparation d'un marché CPE - tome 3 - Construire la documentation du marché
		<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
		<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 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 »	4.1 Matrice des risques d'un CPE
		<input checked="" type="checkbox"/> 4.2 Contrat-type pour l'établissement d'un CPE
		4.3 Etablir un contrat de groupement pour un CPE - Aide
		<input checked="" type="checkbox"/> 4.4 Découvrir les contrats 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

1 RAPPELS SUR LES CPE

Suivant la définition de la Directive européenne de 2023 et son annexe XV, les éléments minimaux à inclure dans un contrat de performance énergétique ou dans les cahiers des charges y afférents sont :

- Les constatations et recommandations figurant dans les analyses et audits énergétiques effectués avant la conclusion du contrat qui couvrent la consommation énergétique du bâtiment en vue de la mise en œuvre de mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique.
- Une liste claire et transparente des mesures d'efficacité énergétique qui seront mises en œuvre ou des résultats à obtenir en termes d'efficacité.
- Les économies garanties à réaliser dans le cadre de la mise en œuvre des mesures prévues dans le contrat.
- La durée et les étapes du contrat, les modalités et le délai de préavis.
- Une liste claire et transparente des obligations de chaque partie contractante.
- La ou les dates de référence pour la détermination des économies réalisées.
- Une liste claire et transparente des étapes à réaliser pour mettre en œuvre une mesure ou un ensemble de mesures et, le cas échéant, les coûts associés.
- Une obligation de mettre pleinement en œuvre les mesures prévues dans le contrat et la documentation retraçant toutes les modifications effectuées en cours de projet.
- Une réglementation relative à l'inclusion d'obligations équivalentes dans tout contrat de sous-traitance conclu avec un tiers.
- Une présentation claire et transparente des incidences financières du projet et de la répartition de la contribution des deux parties dans les économies financières réalisées, à savoir la rémunération du fournisseur de service.
- Des dispositions claires et transparentes concernant la mesure et la vérification des économies garanties réalisées, les contrôles de la qualité et les garanties.
- Des dispositions relatives à la procédure à suivre en cas de modification des conditions-cadres ayant une incidence sur le contenu et les résultats du contrat, à savoir la modification des prix de l'énergie et l'intensité d'utilisation d'une installation.
- Des informations détaillées sur les obligations de chaque partie contractante et sur les sanctions encourues en cas de manquement à ces obligations.



Ces éléments sont donc à inclure même s'ils ne sont pas exigés par les fiches CEE.

2 FICHE BAR SE 105

Cette analyse se base sur la fiche BAR-SE-105 (V.A28.1) en vigueur en 2024 lors de la rédaction du présent document. La fiche est susceptible d'évoluer, il est recommandé de se référer à la version consultable sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/>.

2.1 PRÉSENTATION DE LA FICHE

CIBLE : Cette fiche vise les bâtiments résidentiels collectifs existants disposant d'une installation collective de chauffage et/ou Eau Chaude Sanitaire.

Principe : Le CPE services est un contrat qui vise à garantir dans la durée l'atteinte d'une cible énergétique permettant un gain par rapport à une situation de référence en agissant sur la maintenance, l'exploitation et l'optimisation des installations. Il comporte un engagement d'économies d'énergie exprimé en % par rapport à une situation de référence. Le contrat ne doit pas prévoir de travaux éligibles aux certificats d'économies d'énergie pour atteindre l'engagement d'économies d'énergie.

Situation de référence chauffage et/ou ECS	<ul style="list-style-type: none"> • Consommations énergétiques réelles au moins sur les 3 dernières années en occupation normale • Chauffage : correction climatique (DJU) • ECS : correction sur le volume consommé (m³) • Corrections si améliorations énergétiques éligibles CEE apportées en cours de période de référence • Eventuels autres critères d'ajustement
Economie d'énergie garantie en %	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum 10 % par rapport à la référence en énergie finale
Durée contractuelle	<ul style="list-style-type: none"> • de 2 ans à 10 ans • Années pleines
Mesure et vérification	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de mesure et vérification (à mettre en place avant sollicitation des CEE) • Rapport écrit du bilan annuel • Comparaison entre le résultat ajusté de l'année et l'engagement contractuel
Pénalités	<ul style="list-style-type: none"> • Si l'engagement n'est pas atteint, le titulaire prend en charge 100 % du surcoût

Prérequis : L'entreprise titulaire du CPE service doit être qualifiée Qualibat 553 (exploitation sans garantie totale) ou Qualibat 554 (exploitation avec garantie totale) à la date d'entrée en vigueur du contrat.

2.2 CONSTITUTION DU DOSSIER

Comme pour tout dossier CEE, la convention avec un obligé ou un délégataire CEE doit être signée avant la signature du contrat avec le titulaire (rôle Actif incitatif). Le devis, la facture et l'attestation sur l'honneur doivent également être transmis.

Les documents justificatifs de l'opération (décrits sur la fiche) sont :

- Le contrat entre le bénéficiaire et le titulaire :
 - La désignation des parties contractantes ;
 - La situation de référence ;
 - L'économie d'énergie garantie sur le périmètre du contrat, en énergie finale (en %) ;
 - Les niveaux de services attendus, les paramètres d'influence et les modalités d'ajustement ;
 - Les modalités du plan de mesure et de vérification et l'engagement de transmettre annuellement un bilan écrit au bénéficiaire ;
 - La durée de la garantie ;
 - La pénalité en cas de non-atteinte de la performance garantie par le contrat.
- La décision de qualification ou le certificat Qualibat 553 ou 554 (ou équivalent) de l'opérateur, à la date d'entrée en vigueur du contrat.



Il est important de préciser en amont du lancement de l'appel d'offres, l'entité qui recevra le versement des CEE. Pour cela il existe 2 possibilités :

- Soit le bénéficiaire (maîtrise d'ouvrage ou donneur d'ordre) les valorise en direct avec un obligé ou un délégataire CEE via une convention signée avant les marchés ;
- Soit le groupement ou l'entreprise de travaux ou l'exploitant collectent les CEE et les déduisent de leur facture via une convention tripartite (bénéficiaire, obligé ou délégataire CEE, groupement ou entreprise) signée avant les marchés.

2.3 VALORISATION FINANCIÈRE

La mise en place de cette fiche permet une triple valorisation financière :

- Le gain énergétique par rapport à la situation actuelle de référence ;
- La maîtrise des dépenses énergétiques dans le temps ;
- La valorisation financière de la fiche CEE.



Exemple d'application de la fiche :

Résidence de 50 logements en chauffage collectif située en zone H2

Durée de contrat de 10 ans

Economie garantie de 12 % sur le chauffage

$8\,500 \times 50 = 425\,000$ kWhcumac soit 2 975 € (hypothèse valorisation 7 €/MWhcumac)

Dépense de chauffage sur la période de référence : 45 000 €/an

Economie annuelle garantie (hypothèse à isocoût du kWh) : 5 400 €/an soit 54 000 € sur la durée du contrat

Le dispositif CEE joue ici un rôle incitatif et le gain financier pour le bénéficiaire sera principalement réalisé sur la durée du contrat par les économies réelles.

3 FICHE BAT SE 104

Cette analyse se base sur la fiche BAT-SE-104 (V.A31.1) en vigueur en 2024 lors de la rédaction du présent document. La fiche est susceptible d'évoluer, il est recommandé de se référer à la version consultable sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/>.

3.1 PRÉSENTATION DE LA FICHE

CIBLE : Cette fiche vise les bâtiments tertiaires existants disposant d'une installation collective de chauffage. En complément, le périmètre peut être élargi à l'ECS, la climatisation de confort et l'électricité spécifique.

Principe : Le CPE services est un contrat qui vise à garantir dans la durée l'atteinte d'une cible énergétique permettant un gain par rapport à une situation de référence en agissant sur la maintenance, l'exploitation et l'optimisation des installations. Il comporte un engagement d'économies d'énergie exprimé en % par rapport à une situation de référence. Le contrat ne doit pas prévoir de travaux éligibles aux certificats d'économies d'énergie pour atteindre l'engagement d'économies d'énergie.

Situation de référence chauffage et/ou ECS	<ul style="list-style-type: none"> • Consommations énergétiques réelles au moins sur les 3 dernières années en occupation normale • Chauffage : correction climatique (DJU) • ECS : correction sur le volume consommé (m³) • Corrections si améliorations énergétiques éligibles CEE apportées en cours de période de référence • Eventuels autres critères d'ajustement
Economie d'énergie garantie en %	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum 10 % par rapport à la référence sur chacun des postes de consommation en énergie finale
Durée contractuelle	<ul style="list-style-type: none"> • de 2 ans à 10 ans • Années pleines
Mesure et vérification	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de mesure et vérification (à mettre en place avant sollicitation des CEE) • Rapport écrit du bilan annuel • Comparaison entre le résultat ajusté de l'année et l'engagement contractuel
Pénalités	<ul style="list-style-type: none"> • Si l'engagement n'est pas atteint, le titulaire prend en charge 100 % du surcoût

Prérequis : L'entreprise titulaire du CPE service doit être qualifiée Qualibat 553 (exploitation sans garantie totale) ou Qualibat 554 (exploitation avec garantie totale) à la date d'entrée en vigueur du contrat.

3.2 CONSTITUTION DU DOSSIER

Comme pour tout dossier CEE, la convention avec un obligé ou un délégataire CEE doit être signée avant la signature du contrat avec le titulaire (rôle Actif incitatif). Le devis, la facture et l'attestation sur l'honneur doivent également être transmis.

Les documents justificatifs de l'opération (décrits sur la fiche) sont :

- Le contrat entre le bénéficiaire et le titulaire :
 - La désignation des parties contractantes ;
 - La situation de référence ;
 - L'économie d'énergie garantie sur le périmètre du contrat, en énergie finale (en %) ;
 - Les usages de consommation concernés ;
 - Les niveaux de services attendus, les paramètres d'influence et les modalités d'ajustement ;
 - Les modalités du plan de mesure et de vérification et l'engagement de transmettre annuellement un bilan écrit au bénéficiaire ;
 - La durée de la garantie ;
 - La pénalité en cas de non-atteinte de la performance garantie par le contrat.
- La décision de qualification ou le certificat Qualibat 553 ou 554 (ou équivalent) de l'opérateur, à la date d'entrée en vigueur du contrat.



Il est important de préciser en amont du lancement de l'appel d'offres, l'entité qui recevra le versement des CEE. Pour cela il existe 2 possibilités :

- Soit le bénéficiaire (maitrise d'ouvrage ou donneur d'ordre) les valorise en direct avec un obligé ou un délégataire CEE via une convention signée avant les marchés ;
- Soit le groupement ou l'entreprise de travaux ou l'exploitant collectent les CEE et les déduisent de leur facture via une convention tripartite (bénéficiaire, obligé ou délégataire CEE, groupement ou entreprise) signée avant les marchés.

3.3 VALORISATION FINANCIÈRE

La mise en place de cette fiche permet une triple valorisation financière :

- Le gain énergétique par rapport à la situation actuelle de référence ;
- La maîtrise des dépenses énergétiques dans le temps ;
- La valorisation financière de la fiche CEE.



Exemple d'application de la fiche :

Bâtiment de bureaux de 1 200 m² en chauffage collectif situé en zone H1

Durée de contrat de 10 ans

Economie garantie de 12 % sur le chauffage

99 x 1 200 = 118 800 kWhcumac soit 832 € (hypothèse valorisation 7 €/MWhcumac)

Dépense de chauffage sur la période de référence : 15 000 €/an

Economie annuelle garantie (hypothèse à isocoût du kWh) : 1 800 €/an soit 18 000 € sur la durée du contrat

Le dispositif CEE joue ici un rôle incitatif et le gain financier pour le bénéficiaire sera principalement réalisé sur la durée du contrat par les économies réelles.

BONIFICATION CPE DANS LE CADRE DES CEE

Les modalités d'application de la bonification pour la mise en place de contrats de performance énergétique dans le cadre des CEE sont décrites sur 2 arrêtés :

- **Arrêté du 29 Décembre 2014** relatif aux modalités d'application du dispositif des certificats d'économies d'énergie ;
- **Arrêté du 14 mai 2020** mettant en place des bonifications pour des opérations d'économies d'énergie dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie.



DÉFINITION DU CPE SUIVANT L'ANNEXE IX DE L'ARRÊTÉ DU 14 MAI 2020

// Un contrat de performance énergétique (CPE) est un contrat conclu entre un donneur d'ordre et une société de services d'efficacité énergétique visant à garantir une diminution des consommations énergétiques du maître d'ouvrage, vérifiée et mesurée par rapport à une situation de référence contractuelle, sur une période de temps donnée grâce à un investissement dans des travaux, fournitures ou prestations de services. En cas de non atteinte des objectifs du contrat, celui-ci prévoit des pénalités financières.

- La situation de référence permet de déterminer la consommation de référence pour le suivi de la performance énergétique des installations couvertes par le contrat.
Elle tient compte des consommations historiques corrigées de tout facteur externe ayant un impact significatif sur la consommation. L'effet de ces facteurs est jugé à l'aide d'indicateurs pertinents au regard des postes de consommation visés par le contrat.
La période de référence couvre au minimum trois années calendaires consécutives et récentes précédant la signature du contrat et est représentative de l'utilisation normale du poste de consommation. La période de référence peut être réduite à une ou deux années lorsque seules celles-ci sont représentatives.
La situation de référence est également ajustée en fonction des opérations d'amélioration énergétique qui auraient été mises en œuvre entre la période de référence et la période du contrat, ou pendant la période du contrat et qui ne sont pas comprises dans celui-ci. Pour cela, le maître d'ouvrage s'engage à informer le contractant des travaux récemment réalisés, en cours, ou envisagés. Si ceux-ci sont envisagés après le début du contrat, celui-ci doit faire l'objet d'un avenant pour modifier la situation de référence.
La consommation de référence retenue est dans tous les cas inférieure ou égale à la consommation historique moyenne sur la période de référence et corrigée des facteurs ayant une incidence sur la consommation visée. La consommation d'énergie de référence est exprimée en kWh/ an et est déterminée selon la méthode la plus appropriée pour le poste de consommation concerné.
- L'objectif d'économie d'énergie visé est exprimé en pourcentage de la situation de référence et doit être compris entre 1 % et 100 %.

- Lorsqu'il est requis, le contrôle de la situation de référence définie contractuellement est réalisé par un organisme accrédité selon les dispositions de la norme NF EN ISO/ CEI 17020 applicable en tant qu'organisme de type A ou équivalente, ou par un prestataire externe répondant aux exigences du 1° de l'article D. 233-6 du code de l'énergie. Le choix de cet organisme se fait en accord entre les parties signataires du contrat.
- La pénalité financière prévue en cas de non atteinte de l'objectif garanti par le contrat est fonction de l'écart de consommation constaté par rapport à l'engagement contractuel.
- Si des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique, réalisés dans le cadre du contrat, engendrent une augmentation de consommations non incluses dans le contrat, alors ces dernières devront y être intégrées par voie d'avenant.



BONIFICATION CPE EN RÉSIDENTIEL OU TERTIAIRE

Le dispositif de bonification permet de majorer le volume des certificats d'économies d'énergie délivrés sur l'opération en y associant un contrat de performance énergétique.

La bonification est :

- $1 + 2 \times E$ pour des durées de garantie inférieures à 10 ans ;
- $1 + 3 \times E$ pour des durées de garanties supérieures ou égales à 10 ans.

E étant le niveau d'économies d'énergie finale garanti par le CPE.

2.1 EXIGENCES RELATIVES AU CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le CPE doit respecter les conditions suivantes :

Situation de référence à décrire	<ul style="list-style-type: none"> • Période de référence • caractéristiques du bâtiment (puissance totale de la chaufferie hors secours, énergies entrantes, opérations engagées ou réalisées pendant la période de référence, etc.) • consommation de référence (modalités de calcul, méthode de correction, etc.), • paramètres d'ajustements (température extérieure, eau chaude sanitaire, affectation des locaux, taux d'occupation, durée de fonctionnement, etc.)
Economie d'énergie garantie	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum 20 % par rapport à la référence sur le périmètre du contrat
Durée contractuelle	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum 5 ans
Mesure et vérification	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de mesure et vérification • Rapport écrit du bilan annuel suivant format contractuel • comparaison de la consommation énergétique de l'année calendaire écoulée à la situation de référence, accompagnée des éléments justificatifs de la prise en compte, le cas échéant, des paramètres d'ajustement • Indication de l'atteinte ou non de la performance garantie • montant des éventuelles pénalités dues
Pénalités	<ul style="list-style-type: none"> • Si l'engagement n'est pas atteint, le titulaire prend en charge au moins 66 % du surcoût

Prérequis : la situation de référence doit être contrôlée par un organisme accrédité selon les dispositions de la norme NF EN ISO/ CEI 17020 applicable en tant qu'organisme de type A ou équivalente, ou par un prestataire externe répondant aux exigences du 1° de l'article D. 233-6 du code de l'énergie et fait l'objet, selon le cas, d'un rapport de contrôle ou d'un rapport d'audit.

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

