

CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (CPE)

DISPOSITIF DE SOUTIEN A L'AMO POUR LE MONTAGE DE CPE EN AUVERGNE-RHONE-ALPES

Année 2017

Contenu

CONTEXTE ET OBJECTIFS	1
CONDITIONS GENERALES	2
CRITERES D'ELIGIBILITE.....	3
CRITERES D'ANALYSE ET DE SELECTION	4
PREPARATION DES CANDIDATURES.....	5
CONTACTS.....	5
DISPOSITIF D'AIDE FINANCIERE	5
DEPOT et CONSTITUTION DU DOSSIER	5

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le secteur du bâtiment est une priorité de la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte adoptée en juillet 2015. La loi prévoit en effet que d'ici 2050, l'ensemble du parc immobilier devra avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique. Ces objectifs plaident pour accélérer l'évolution des systèmes de référence et des pratiques dans l'immobilier, notamment vers les dispositifs à **garantie de résultats**.

1

Par anticipation, depuis 2011, suite à la mise en œuvre de la RT 2012, l'ADEME a réorienté sa stratégie en mettant l'accent sur la rénovation énergétique des bâtiments et sa massification. La Garantie de performance énergétique est ainsi un des axes de cette nouvelle stratégie¹.

Définition du Contrat de Performance Energétique (CPE)

Le **contrat de performance énergétique, ou CPE**, est défini par la directive européenne 2006/32/CE comme « *un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur visant à améliorer l'efficacité énergétique selon lequel des investissements dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique contractuellement défini* ».

Le site Internet sur les contrats de performance énergétique (www.lecpe.fr/ site animé par Olivier Ortega, Avocat, *Lefèvre Pelletier & associés*) propose la définition assez proche suivante :

« *Constitue un contrat de performance énergétique tout contrat conclu entre le maître d'ouvrage d'un bâtiment et une société de services d'efficacité énergétiques visant à garantir au cocontractant une diminution des consommations énergétiques d'un bâtiment ou d'un parc de bâtiments, vérifiée et mesurée dans la durée, par un investissement dans des travaux, des fournitures ou des services* ».

Il se distingue des autres services selon les deux critères suivants :

- des investissements d'efficacité énergétique comme moteur principal de réduction des consommations,
- une garantie d'amélioration de l'efficacité énergétique apportée par un prestataire pendant la durée d'un contrat.

Cela implique un accord entre les parties sur un état initial et une consommation de référence qui servira de base aux calculs des économies d'énergie constatées. Cela suppose aussi des dispositifs permettant de vérifier les consommations effectives afin de contrôler et de mesurer la performance pendant la durée du contrat. Sur ce point, il est fortement recommandé de s'appuyer sur un support méthodologique qui soit opposable à chacun des cocontractants. A titre d'exemple, il existe sur le marché le protocole IPMVP (International Performance Measure and Verification Protocol).

Différents types de CPE sont possibles tant sur l'ampleur des actions réalisées (matérielles ou immatérielles), correspondant à des investissements de nature différente (conduite d'exploitation et de maintenance, renouvellement des systèmes, travaux sur l'enveloppe), que sur les taux d'économie d'énergie garantis.

Pour la mise en œuvre d'un CPE, il est indispensable que le donneur d'ordre (maître d'ouvrage) se donne les moyens de piloter ce dispositif et non qu'il se décharge de ses responsabilités. On

¹ Source : Méthode et Outils de la Garantie de résultats énergétiques, ADEME, Fondation Bâtiment Energie, Edition du Moniteur, 2016

notera ainsi l'implication importante du maître d'ouvrage dans la réalisation des diagnostics techniques préalables (programme de travaux et objectifs performantiels prévisionnels), la maîtrise des procédures techniques et juridiques permettant de sélectionner un prestataire, le suivi et la gestion du contrat.

Un Assistant à Maître d'Ouvrage (AMO) peut aider le maître d'ouvrage à mettre en place ces différentes tâches.

CONDITIONS GENERALES

La Direction régionale de l'ADEME se propose d'aider à mettre en œuvre des CPE avec **un objectif de gain d'au moins 30 % par rapport aux consommations de référence** sur un périmètre d'usage significatif (voir le chapitre « critère d'éligibilité »). Le but est de rechercher la mise en place de CPE sur des projets de rénovation ambitieux, associant des mesures sur les systèmes mais aussi sur l'enveloppe.

Le dispositif est orienté toutes cibles, collectivités et entreprises (hors Grande entreprise sur des sites > 250 salariés), mais avec une attention particulière envers des cibles ayant peu activé jusqu'à présent l'outil CPE : le logement social, les **copropriétés**, les **gestionnaires de patrimoines privés** (investisseurs privés, banques, assurances...), les **enseignes commerciales** (distribution) et le **secteur hospitalier** privé ou public.

L'ADEME offre le système d'aide suivant, selon l'avancement du projet :

1) Phase « AMONT » : aide à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la conduite des étapes préalables à la sélection d'une équipe prestataire

En phase « amont », l'ADEME propose le financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour aider un maître d'ouvrage à contractualiser avec une équipe prestataire et comprenant les missions détaillées dans **le cahier des charges AMO CPE (annexe 1 du présent règlement de consultation)**. Le cahier des charges prévoit deux étapes :

- Etape 1 : assistance pour l'état des lieux, l'audit ou étude énergétique et l'opportunité d'un CPE (aide à la décision)
- Etape 2 : assistance pour le lancement et la conduite de la procédure de passation d'un CPE (aide à la rédaction du DCE, analyse des propositions techniques et financières, assistance pendant le dialogue, aide à la rédaction du contrat...).

Le maître d'ouvrage doit avoir un objectif de gain d'au moins **30 % sur un périmètre d'usage significatif** (faisabilité à établir au moment de la première étape).

Pour les copropriétés, la prestation peut commencer par la mise en œuvre de la première étape.

Le cahier des charges en annexe 1 est donnée à titre indicatif, il peut faire l'objet d'adaptations et modifications, en accord avec l'ADEME.

2) Phase « AVAL » : aide à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour le suivi de mise en œuvre du CPE

Suite à la phase amont, une fois l'équipe prestataire sélectionnée (ou en cours) avec un engagement de gain d'au moins 30 % par rapport aux consommations de référence sur un

périmètre d'usage significatif, l'ADEME propose de soutenir l'accompagnement des projets sur les postes suivants :

- Le suivi des travaux et le lancement du CPE,
- Le suivi des résultats sur une période de 2 années.

Le soutien de l'ADEME sur la première phase n'implique pas systématiquement son soutien sur la seconde phase. Inversement, un projet peut être soutenu directement en phase « aval » sans avoir été soutenu en phase « amont » par l'ADEME. En effet, le soutien de l'ADEME reste toujours conditionné aux budgets disponibles, au nombre de dossiers déposés et surtout aux ambitions performantielles de ces projets.

A l'issue de chacune des deux phases, le maître d'ouvrage s'engage à fournir à l'ADEME tous les résultats issus du CPE (Comptes rendus de réunions, contrat, plan de mesure et vérification, bilan annuels, etc...).

Le maître d'ouvrage autorise également l'ADEME, si elle en prend l'initiative, à faire appel à un tiers pour expertiser les CPE ayant fait l'objet d'une aide de l'ADEME et à communiquer sur l'opération soutenue, en raison de l'origine publique des aides octroyées.

CRITERES D'ELIGIBILITE

Qui peut répondre ?

Les dossiers sont exclusivement présentés par les maîtres d'ouvrage (hors Grandes entreprises sur des sites > 250 salariés).

Les critères d'éligibilité sont les suivants :

1) Objectif de performance minimum : 30 %

L'objectif (candidature en phase « amont ») ou l'engagement (candidature en phase « aval ») de 30% d'économie par rapport aux consommations de référence sera établi sur un périmètre d'usage qui sera spécifique à chaque opération : chauffage, rafraîchissement (le cas échéant), éclairage, auxiliaires de ventilation et de chauffage, autres usages spécifiques de l'électricité...

2) La mesure et la vérification des économies d'énergie

La mesure et la vérification des économies d'énergie devront s'appuyer sur une méthodologie robuste, transparente et adaptée aux réhabilitations énergétiques à haut niveau de performance.

On pourra s'appuyer sur l'IPMVP (International Performance Measurement & Verification Protocol). Il ne s'agit pas d'une obligation. L'IPMVP précise que le coût d'un plan de Mesure et Vérification ne devrait pas dépasser 10% de l'économie d'énergie garantie sur la durée du contrat.

L'ADEME admet un coût de 10% maximum, sachant qu'il est préférable de fixer l'objectif à 5 % ou moins.

CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS

Durée minimale du contrat : 5 ans.

Il s'agit bien d'une valeur minimale car pour des CPE qui comprennent des travaux importants, la durée pourra être supérieure à 10 ans.

4

Dossier pour une aide à une AMO (première phase/AMONT)

- a. **Motivations du maître d'ouvrage;**
- b. **Enjeu énergétique de l'opération de rénovation :** situation actuelle, objectifs de réduction des consommations envisagés par le maître d'ouvrage ; pour les gestionnaires de patrimoine, intégration du CPE dans une stratégie énergétique de son parc immobilier à moyen et long terme.
- c. **Conformité de la mission de l'AMO** au cahier des charges CPE de l'ADEME (voir en annexe 1), avec détail du temps passé et des coûts pour chacun des postes. En cas d'AMO réalisée par un organisme ou un établissement public, seules les charges externes supportées pour sa mission d'AMO sont éligibles aux aides de l'ADEME.
- d. **Echéancier prévisionnel** de réalisation de la mission d'AMO.

Dossier pour une aide à une AMO sur le suivi et la mise en œuvre du CPE (deuxième phase/AVAL)

Intérêt sur le plan énergétique :

- a. Engagement d'économie d'énergie contractualisée par le CPE d'au moins 30% par rapport aux consommations de référence, importance du périmètre des usages pris en compte.

Intérêt sur le plan technique et économique :

- b. Nature du programme de travaux (importance des travaux sur l'enveloppe),
- c. Caractéristiques détaillées du volet « Mesure et la Vérification » : méthodologie mise en place, documentant la référence du site, les conditions d'ajustement, les comptages, l'acquisition et traitement des données, le suivi et l'évaluation des résultats proposé sur deux ans.
- d. Montage financier adopté, détaillant le financement de l'investissement sur la période de contractualisation. Les coûts du projet de rénovation sera ainsi présenté en coût global : chiffrages des investissements, les coûts d'achat de l'énergie, les coûts d'exploitation et maintenance, le remboursement des investissements, les frais annexes (rémunération de la société de service...).

Il sera aussi détaillé les honoraires de la mission d'AMO sur les phases de suivi des travaux et le suivi et évaluation sur deux années. En cas d'AMO réalisée par un organisme ou un établissement public, seules les charges externes supportées pour sa mission d'AMO sont éligibles aux aides de l'ADEME.

PREPARATION DES DOSSIERS DE DEMANDE D'AIDE

L'ADEME se tient à disposition des maîtres d'ouvrage afin de les aider à déposer des dossiers de demande d'aide conformes aux attentes et objectifs de ce dispositif.

Suite au dépôt du dossier, des échanges entre l'ADEME et les maîtres d'ouvrages pourront également être engagés afin d'apporter d'éventuels compléments, précisions ou adaptations sur les dossiers.

5

CONTACTS

Hakim HAMADOU
hakim.hamadou@ademe.fr

Jacques WIART
jacques.wiart@ademe.fr

DIPOSITIF D'AIDE FINANCIERE

Pour la phase actuelle de promotion du CPE et dans un but d'incitation, l'ADEME propose les aides suivantes (susceptibles d'être révisé en 2018) :

1°) Phase AMONT :

- Taux d'aide ADEME : 50 % (PME, ME, PE) ou 30 % (GE sur les sites < 250 salariés)
- Plafond : coût d'une AMO plafonné à 50 000 euros (dont le coût de l'audit énergétique).

2°) Phase AVAL : Suivi et mise en œuvre du CPE

- Taux d'aide ADEME : 50 % (PME, ME, PE) ou 30 % (GE sur les sites < 250 salariés)
- Plafond : coût d'une AMO plafonné à 30 000 euros.

DEPOT et CONSTITUTION DU DOSSIER

Pour l'année 2017, les dossiers de demande d'aide seront reçues et instruites au fil de l'eau et en dialogue avec le maître d'ouvrage tout au long de l'année.

L'engagement financier de l'ADEME sera fonction du disponible budgétaire 2017 ou à défaut sera prévu en 2018.

Le dossier de demande d'aide est téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://rhone-alpes.ademe.fr/aides-financieres-0>

ANNEXE 1



Cahier des Charges

AMO dans le cadre d'un projet de CPE (Contrat de performance énergétique)

Version du 31 octobre 2013

Objet du marché

Le maître d'ouvrage envisage de conclure un CPE sur un périmètre à définir.

Pour mener à bien ces projets, le maître d'ouvrage souhaite être assisté d'une mission d'assistance d'ordre technique, juridique et financière pour la conception, le lancement, la conduite de la procédure de passation du CPE, le choix d'une équipe prestataire, la réalisation et la réception des travaux ainsi que le suivi du CPE.

Le titulaire du Marché devra disposer des compétences nécessaires et des références attestant de ces compétences, et agir en toute indépendance, en particulier vis-à-vis des fournisseurs d'énergie et des entreprises susceptibles de réaliser ultérieurement des travaux.

Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Mission en phase « AMONT »

Étape 1 : Assistance pour l'état des lieux et l'opportunité d'un CPE

Le titulaire devra notamment réaliser les prestations suivantes :

- a) Réaliser l'audit ou étude énergétique préalable, pour définir la situation de référence et des programmes d'actions selon différents scénarios d'amélioration énergétique (NB : dans

certain cas, l'audit ou étude aura déjà été réalisé de façon satisfaisante, auquel cas cette mission sera optionnelle). Le cahier des charges de l'ADEME « audit énergétique » peut être utilisé pour cette phase.

b) Déterminer les caractéristiques essentielles du contrat :

- Le périmètre du CPE :
 - Bâtiments
 - Energies
 - Equipements
 - Type de prestations attendues : conception, travaux, exploitation, formation, sensibilisation, financement
 - Actions obligatoires et/ou exclues (par exemple interventions sur le bâti).
- L'objectif d'amélioration minimum de la performance énergétique garanti;
- Le coût prévisionnel du CPE (coût global et coût par prestation : conception, travaux, exploitation, financement);
- La durée optimale du CPE ;
- L'intégration ou pas d'autres dimensions que la seule Amélioration de la Performance Energétique ;

c) Examen du montage juridique et financier et la procédure de passation adaptés au CPE;

d) Proposition d'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre du CPE ;

Etape 2 : Assistance pour le lancement et la conduite de la procédure de passation du CPE

e) Assister le maître d'ouvrage dans la rédaction du dossier de consultation des entreprises comprenant :

- ◆ Le programme fonctionnel, notamment :
 - le périmètre du CPE,
 - la situation historique des Bâtiments,
 - l'objectif minimal d'Amélioration de la Performance Energétique sur lequel devront s'engager les candidats au CPE,
 - le Niveau de Service contractuel (notamment température, humidité, débits d'air, éclairage),
 - la consommation de référence

- les prescriptions techniques que devra respecter le programme d'Actions d'Amélioration de la Performance Energétique,
 - les caractéristiques principales du Plan de Mesure et de Vérification.
- ◆ Le projet de contrat, notamment :
 - la clause de Garantie de Performance Energétique,
 - les éléments de missions confiées au titulaire du CPE,
 - la durée du CPE,
 - le traitement des variantes et options,
 - les clauses financières et les pénalités;
 - ◆ La définition des critères de sélection des offres, notamment :
 - Le niveau de l'économie d'énergie garantie (exprimé en énergie primaire ou finale),
 - Le niveau de GES diminué,
 - Le coût global,
 - La durabilité du maintien de la performance dans le temps après la fin du contrat,
 - La qualité et le coût du plan de mesures et vérification des économies d'énergie garanties,
 - La capacité des offres à ne pas tuer le gisement d'économies d'énergies.
 - ◆ Le déroulement de la procédure;
- f)** Analyser les propositions et les offres faites par les candidats. Il s'agit d'une analyse technique, juridique et financière. Le titulaire devra remettre un rapport d'analyse ;
 - g)** Analyser les éventuelles variantes ;
 - h)** Analyser le plan de mesure et vérification détaillé proposé par les candidats
 - i)** Assister le maître d'ouvrage pour la rédaction des éventuelles questions à poser aux candidats et analyse des réponses ;
 - j)** Analyser les éventuelles questions des candidats et assistance pour la rédaction des réponses ;
 - k)** Participer au dialogue avec les candidats retenus, débriefing avec le maître d'ouvrage et réalisation d'un compte rendu. L'assistant assurera en lien étroit avec le maître d'ouvrage, la conduite du dialogue ;
 - l)** Le titulaire assiste le maître d'ouvrage dans la rédaction du dossier de demande des offres finales notamment la contractualisation de la Situation de Référence ;

- m) Aider le maître d'ouvrage à la décision pour l'attribution du CPE à l'offre économiquement la plus avantageuse ; Vérifier la juste application des critères et de la méthode de notation ;
- n) Participer à la mise au point du CPE.

Mission en Phase « AVAL »

9

Assistance pendant la période de réalisation et de réception des travaux

Le titulaire devra notamment réaliser des éléments suivants :

- a) Participer à des réunions de suivi de chantier sur la durée de réalisation des travaux;
- b) Assister le maître d'ouvrage dans l'évaluation des performances, de la fiabilité et la durabilité des travaux sur le bâti, les équipements fournis ;
- c) Assister le maître d'ouvrage à la réception des travaux;

Assistance annuelle de suivi du CPE sur une période de 2 ans

Le titulaire devra notamment réaliser des éléments suivants :

- a) Participer à une réunion annuelle de suivi du CPE sur la durée du contrat ;
- b) Assister le maître d'ouvrage dans l'évaluation des performances, la fiabilité et la durabilité des Actions d'Amélioration de la Performance Energétique ;
- c) Etablir un bilan de la Performance Energétique du Bâtiment ;
- d) Assurer le suivi des mesures correctives ;