

Contrat de
performance énergétique
en logement social
Guide de mise en œuvre

Guide CPE

ADRIEN BULLIER, CHRISTELLE LEFÈVRE, GROUPE ICF
DAMIEN MADOULÉ, WILLIAM AZAN, AZAN AVOCATS ASSOCIÉS
EMMANUEL BIGOT, BEST ENERGIES



En juin 2009, ICF s'est lancé dans l'expérimentation des contrats de performance énergétique, avec le double objectif de garantir la performance énergétique des logements et de financer la rénovation énergétique à travers le tiers investissement.

Un projet pilote a été lancé sur un site de 64 logements sociaux propriété d'ICF Nord-Est à Schiltigheim (Bas-Rhin), en collaboration avec la direction du Patrimoine et l'agence ICF Alsace d'ICF Nord-Est. Cette expérimentation a été rendue possible par le soutien apporté par le programme européen Intelligent Energy Europe dans le cadre du projet FRESH, et par l'ADEME. ICF a été accompagné par une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage composée d'Azan Avocats et Best Energies, ainsi qu'ICE pour la partie financière.

Les auteurs remercient pour leur aide tous les membres de l'équipe projet du CPE de Schiltigheim : Dominique BLANC, Aïcha BOUHYA (Direction de l'Immobilier du groupe ICF), Virginie CARCHIDI, Benoît-Badrédine ZOUAOUI, Alain MONTAGU (Direction du patrimoine d'ICF Nord-Est), Corinne ATTALI, Briec LE BARS (Service Achats d'ICF Nord-Est), Pierre BRAYDA (directeur d'ICF Nord-Est), Philippe PETRILLO, Cécile VIVIEN-RAGUET, Odile UCCIARDI, Jean-Baptiste BERAUD (Agence ICF Alsace d'ICF Nord-Est), Christophe MILIN, José LOPEZ (ICE), Martine MAQUARIE (Best Energies).

Ils remercient aussi les partenaires qui ont apporté leur soutien et leurs conseils tout au long du projet : Frédéric ROSENSTEIN (ADEME), Timothée NOËL (EACI), Thomas SANCHEZ, Etienne PLASTEIG (Caisse des dépôts et consignations), Catherine DI COSTANZO (Union Sociale pour l'Habitat), Thierry REYNAUD (MA-PPP), Hélène ABEL (Plan Bâtiment Grenelle).

Ce document a été rédigé dans le cadre du projet FRESH (Financing energy refurbishment for social housing). FRESH est un projet de coopération européenne pour le développement et la promotion des contrats de performance énergétique dans le but de financer des opérations de rénovation énergétique globale dans le logement social. Pour plus d'information sur le projet FRESH, voir : www.fresh-project.eu

Coordination du projet FRESH

I.C.E. (International Consulting on Energy), groupe BURGEAP
27, rue de Vanves, 92100 Boulogne Billancourt, France
+33 (0)1 46 10 25 51 – ice@iceconsultants.com

Partenaires du projet FRESH

Groupe ICF (France) | ICE (France) | Acer Reggio Emilia (Italie) | Bulgarian Housing Association (Bulgarie) | Fontenergy (Royaume-Uni) | Places for People (Royaume-Uni) |

Le projet FRESH est soutenu par le programme Intelligent Energy Europe (IEE) de l'Union Européenne (Convention de subvention n° IEE/08/668/SI2.528421).

Le projet français et la rédaction de ce guide ont aussi bénéficié du soutien de l'ADEME (Convention n° 0907C0032).

Les auteurs sont seuls responsables du contenu de cette publication, qui ne reflète pas nécessairement l'opinion des Communautés Européennes et de l'ADEME. La Commission Européenne et l'ADEME ne sont pas responsables de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues.

Ce guide est destiné à ceux qui, bailleurs ou entreprises, souhaiteraient mettre en œuvre des CPE dans le logement social. Il a un caractère informatif et n'a pas vocation à se substituer à une mission d'assistance pour la création d'un contrat de performance énergétique. Les auteurs ne pourront pas être tenus responsables, notamment sur le plan juridique, de l'utilisation qui pourrait en être faite.

Date de publication : 23 juin 2011

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	5
INTRODUCTION	6
CHAPITRE 1	
LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX	7
ENJEUX DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX	7
MODALITÉS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU LOGEMENT SOCIAL	9
PRINCIPAUX OBSTACLES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU LOGEMENT SOCIAL.....	12
CHAPITRE 2	
LES CPE EN LOGEMENT SOCIAL	15
À QUOI SERT UN CPE ?	15
PANORAMA DES CPE EN RÉHABILITATION	19
LES SPÉCIFICITÉS DANS LE LOGEMENT SOCIAL	23
CHAPITRE 3	
DÉROULEMENT D'UN PROJET DE CPE	27
LA PRÉPARATION DU PROJET	27
LA MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT	36
CHAPITRE 4	
LES DOCUMENTS À ÉLABORER POUR UN CPE	39
DU DCE AU CONTRAT FINALISÉ.....	39
RÈGLEMENT DE CONSULTATION DE L'AAPC.....	40
RÈGLEMENT DE CONSULTATION DU DIALOGUE COMPÉTITIF	41
CADRE DE RÉPONSE POUR LE DIALOGUE COMPÉTITIF	42
DESRIPTIF DES BÂTIMENTS	43
PLAN DE MESURES ET VÉRIFICATION DE LA PERFORMANCE	45
PROJET DE CONTRAT	51
RÉFÉRENCES	53
GLOSSAIRE	53
SIGLES.....	55
BIBLIOGRAPHIE.....	57
ANNEXES	59
CHECK-LIST DU CPE À L'USAGE DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	59
EXEMPLE DE RÈGLEMENT DE CONSULTATION.....	62
EXEMPLE DE CONTRAT.....	73
EXEMPLE DE PROGRAMME FONCTIONNEL.....	93
EXEMPLE DE PMV.....	100

*Pour limiter les impacts environnementaux,
merci de ne pas imprimer inutilement ce document.
En cas d'impression, merci d'imprimer en recto/verso et
d'éviter les impressions couleur ; il peut être judicieux
de ne pas imprimer la totalité des annexes.*

ILLUSTRATIONS

FIGURE 1.	DENSITÉ DU PARC AU 01/01/2009 POUR 1000 HABITANTS	8
FIGURE 2.	DÉPENSES COURANTES EN MOYENNE PAR LOGEMENT EN 2008.....	9
FIGURE 3.	STRUCTURE DE FINANCEMENT DES PROJETS AYANT FAIT APPEL À UN ÉCOPRÊT LOGEMENT SOCIAL.....	11
FIGURE 4.	CONCEPTION-RÉALISATION ET GARANTIE DE LA PERFORMANCE	15
FIGURE 5.	MODÈLE FINANCIER D'UN CPE AVEC RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE PERFORMANTE	16
FIGURE 6.	CPE EN LOGEMENT SOCIAL MIS EN ŒUVRE PAR UNE SOCIÉTÉ DE SERVICES ÉNERGÉTIQUES.....	17
FIGURE 7.	CPE MIS EN ŒUVRE PAR UNE SOCIÉTÉ DE TIERS INVESTISSEMENT	18
FIGURE 8.	CATÉGORIES DE CPE EN FONCTION DE LEURS MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE	21
FIGURE 9.	CATÉGORIES DE CPE EN FONCTION DE LEURS TEMPS DE RETOUR ET DES ÉCONOMIES GÉNÉRÉES.....	22
FIGURE 10.	LES LIENS CONTRACTUELS DANS UN CPE	25
FIGURE 11.	PROCESSUS DE MISE EN PLACE D'UN CPE.....	27
FIGURE 12.	PHASE DE PRÉPARATION DU PROJET.....	28
FIGURE 13.	LES AJUSTEMENTS DE LA CIBLE DE CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES.....	37
FIGURE 14.	ÉVOLUTION DES DOCUMENTS ENTRE LE DCE ET LE CONTRAT FINALISÉ	39
FIGURE 15.	MESURE ET VÉRIFICATION DE LA PERFORMANCE	47

TABLEAUX

TABLEAU 1.	PATRIMOINE DE LOGEMENTS SOCIAUX	8
TABLEAU 2.	UN PARC RELATIVEMENT ANCIEN	8
TABLEAU 3.	SCÉNARIOS DE FINANCEMENT PAR LA TROISIÈME LIGNE DE QUITTANCE.....	14
TABLEAU 4.	TROIS MODÈLES D'ORGANISATION DES ACTEURS.....	19
TABLEAU 5.	CATÉGORIES DE CPE EN FONCTION DE LEUR CONTENU.....	20
TABLEAU 6.	LES ÉTAPES DU DIALOGUE COMPÉTITIF.....	33
TABLEAU 7.	EXEMPLE DE CRITÈRES D'ATTRIBUTION DU MARCHÉ.....	41
TABLEAU 8.	DÉFINITION DE LA SITUATION DE RÉFÉRENCE DU LOGEMENT	48

ENCADRÉS

ENCADRÉ 1.	LES DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	7
ENCADRÉ 2.	LES CPE EN CONSTRUCTION NEUVE.....	23
ENCADRÉ 3.	LES 13 POINTS DU PMV.....	46

PRÉAMBULE

Le réchauffement climatique s'est imposé comme un enjeu majeur pour nos sociétés. Les émissions croissantes de gaz à effet de serre mettent en danger les équilibres sociaux et économiques au niveau local, national et international, et compromettent la capacité des générations futures à répondre à leurs besoins.

Le bâtiment représente 23 % des émissions de gaz à effet de serre en France, et 43 % des consommations d'énergie, alors que les solutions pour réduire ces consommations sont largement connues. Le logement social est sollicité en priorité par les pouvoirs publics pour contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique. Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, les bailleurs sociaux doivent réhabiliter énergétiquement 20 % des logements avant 2020.

Le groupe ICF, filiale logement de la SNCF, gère à travers ses 5 filiales 97 000 logements, dont 84 000 logements sociaux. L'ensemble de ces logements émet environ 0,05 % des gaz à effet de serre en France. En tant que partenaire des politiques publiques, aux côtés de la SNCF, le Groupe s'est engagé sur les objectifs du Grenelle de l'Environnement et sur une division par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, conformément aux objectifs du protocole de Kyoto.

C'est un défi énorme pour le logement social, qui va mobiliser fortement nos organisations dans les années à venir en termes de ressources humaines, de relations avec nos locataires et nos partenaires, et d'investissements. Nous devons innover pour adapter nos modes de travail et gagner en qualité et en efficacité. Il nous faut aussi inventer de nouveaux modèles économiques pour financer les économies d'énergie, car les financements actuels ne pourront suffire face à l'ampleur des montants à investir.

Une des voies que nous avons explorée est celle des contrats de performance énergétique, qui permettent de garantir les économies d'énergie et de développer de nouveaux modes de financement pour la rénovation énergétique des logements. D'importants travaux sur le plan technique, économique et juridique ont permis d'adapter le modèle du CPE au logement social, et de conclure un premier contrat sur le site de Schiltigheim. Ce guide est le reflet d'une première expérience dont j'espère qu'elle pourra profiter à l'ensemble des acteurs du logement social.

Cécile QUEILLE,

Présidente-directrice générale du groupe ICF

INTRODUCTION

Le contrat de performance énergétique est mis en avant comme une des solutions pour financer la rénovation énergétique, que ce soit par le Grenelle de l'Environnement ou par la Commission Européenne dans son plan d'efficacité énergétique 2011.

De façon générique, le contrat de performance énergétique est défini comme « un accord contractuel entre les bénéficiaires et les fournisseurs autour d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel des investissements dans cette mesure seront consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique contractuellement défini¹ ».

Derrière cette définition très large, se cache une grande diversité d'arrangements contractuels et de pratiques techniques. Ce guide propose un modèle pour mettre en œuvre un CPE en tiers investissement sur des logements sociaux, ce qui soulève les questions suivantes :

- **Quels sont les enjeux de la rénovation énergétique ?** Nous présentons dans la première partie les principales caractéristiques du parc de logement social, le mode de fonctionnement des bailleurs sociaux et les principaux obstacles auxquels ils font face pour la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.
- **Qu'est-ce qu'un CPE en logement social ?** Nous expliquons dans la deuxième partie à quoi sert et comment fonctionne un CPE, en présentant les spécificités en logement social.
- **Comment monter un CPE ?** La troisième partie détaille le déroulement pas à pas d'un projet : programmation, sélection du prestataire, mise en œuvre et suivi du contrat.
- **Comment rédiger les documents nécessaires ?** Dans la quatrième partie, nous expliquons les points essentiels dans la préparation des documents d'appel d'offre et du contrat. Des exemples de documents sont fournis dans les annexes afin de faciliter le montage d'un projet de CPE.

Ce guide est issu d'une première expérience. Il sera enrichi dans les années à venir au vu des résultats obtenus.

¹ Directive européenne 2006/32 du Conseil du 5 avril 2006, relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques, art. 3a.

CHAPITRE I

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Le Grenelle de l'Environnement a fixé comme objectif en 2020 la rénovation des logements sociaux les plus énergivores, soit 20 % des logements, majoritairement en classes énergétiques E, F et G. Le patrimoine de logements sociaux présente des caractéristiques sociales, techniques et économiques spécifiques. La stratégie énergétique des bailleurs sociaux s'inscrit pleinement dans les objectifs du Grenelle de l'Environnement, mais elle est confrontée à des obstacles majeurs liés au montant des investissements à engager et au manque de financements adaptés.

ENJEUX DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Le parc HLM abrite 16 % de la population, représente 4,4 millions de logements locatifs et contribue pour 11 % aux émissions de CO₂ produites par le secteur résidentiel. La consommation énergétique moyenne du parc (chauffage et eau chaude) en énergie primaire est de 170 kWh/m²/an contre 240 pour l'ensemble du parc résidentiel.

Les objectifs du Grenelle de l'environnement

Le Grenelle de l'Environnement a fait des bâtiments existants une priorité. Annoncé dès 2007, l'objectif de réduire de 38 % d'ici 2020 les émissions de gaz à effet de serre dans les bâtiments est inscrit dans les

lois Grenelle I² et Grenelle II³, qui définissent trois moyens d'action :

1. La réalisation systématique de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments publics et les bâtiments tertiaires.
2. La rénovation énergétique des logements sociaux consommant plus de 230 kWh/m².an (classes énergétiques E, F et G), soit 800 000 logements qui devront être ramenés en dessous de 150 kWh/m².an.
3. La mise en place d'incitations financières pour les logements privés.

La rénovation énergétique des logements sociaux est donc essentielle pour la stratégie de réduction des gaz à effet de serre du gouvernement, qui s'appuie sur la capacité reconnue des bailleurs à mettre en œuvre des programmes de réhabilitation ambitieux sur un nombre important de logements.

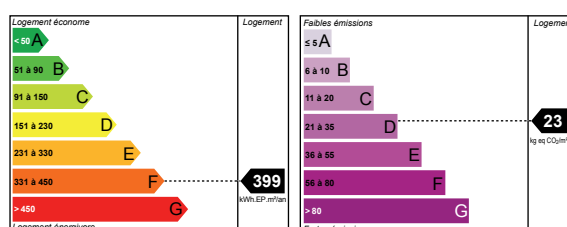
Les diagnostics de performance énergétique

Depuis 2007, la France a transposé la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments⁴ avec la mise en place des diagnostics de performance énergétique (DPE). Ceux-ci sont désormais obligatoires lors de la vente ou de la mise en location des logements.

Le DPE fournit des informations sur la facture d'énergie théorique, et classe le bâtiment selon sa consommation d'énergie primaire et ses émissions de gaz à effet de serre.

L'objectif du DPE est de fournir une première information sur la performance énergétique des bâtiments, malgré la faible précision reconnue des moteurs de calcul.

La loi Grenelle II rend obligatoire à partir de 2011 leur communication dans les annonces immobilières et leur mise à disposition avant la signature d'un bail. Par conséquent, la plupart des bailleurs ont fait réaliser des campagnes de DPE sur leur parc et possèdent désormais des connaissances de base sur sa performance énergétique.



2 Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle I ».
 3 Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II ».
 4 Directive 2002/91/CE du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments.

Les caractéristiques du parc de logements sociaux

La singularité de la consommation énergétique du secteur du logement social doit être prise en considération pour réaliser une réhabilitation énergétique.

Périodes de construction et de réhabilitation

Plus de la moitié du parc de logements sociaux a été construit avant 1975⁵, c'est-à-dire avant la première réglementation thermique. Une partie des logements

en 1988. Les appareils indépendants de chauffage et les chaudières au fioul ont été quasi systématiquement remplacés par des chaudières au gaz.

Ainsi en moyenne la consommation d'énergie par ménage dans le logement social s'élève à 170 kWh/m²/an.

Par ailleurs, parmi les 800 000 logement de catégories E, F et G, 96 % sont chauffés par des énergies fossiles, l'électricité ne représentant que 4 %.

Tableau 1. Patrimoine de logements sociaux⁶

	A	B	C	D	E	F	G	Total
H1	0	0	291 000	1 853 000	781 000	104 800	44 600	3 074 400
H2	0	0	174 000	490 000	159 760	17 765	2 940	844 465
H3	0	6 690	176 900	65 300	9 125	775	100	258 890
Toutes zones	0	6 690	641 900	2 408 300	949 885	123 340	47 640	4 177 755
	0 %	0 %	15 %	58 %	23 %	3 %	1 %	100 %

les plus anciens a toutefois déjà été réhabilité et représente donc un gisement d'économies d'énergie moindre.

Tableau 2. Un parc relativement ancien⁷

Caractéristiques	Part du parc de logements sociaux (%)
Type de logement	
Collectif	84 %
Individuel	16 %
Date de construction	
Avant 1949	9,4 %
De 1949 à 1974	46 %
De 1974 à 1999	37 %
Depuis 1999	7 %

Prédominance du chauffage collectif

65 % des logements sociaux sont équipés de chauffage collectif, dont une partie substantielle est raccordée à un réseau de chauffage urbain.

En ce qui concerne les énergies utilisées, le logement social s'est aujourd'hui largement converti au gaz naturel. En 2008, 60 % des logements sociaux sont équipés de chauffage au gaz alors que ce mode de chauffage était présent dans 33 % de ces logements

Localisation géographique

La majorité des logements sociaux se situent en zone H1⁸, c'est-à-dire la zone où le climat est plus rude et où une bonne efficacité énergétique est plus difficile à atteindre.

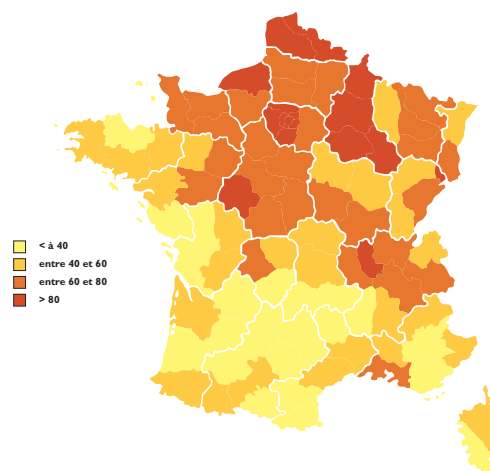


Figure 1. Densité du parc au 01/01/2009 pour 1000 habitants⁹

5 Commission des comptes et du logement, *Comptes du logement 2010*.

6 Comité opérationnel (COMOP) n° 2 du 13 mars 2008, *Logement sociaux et rénovation urbaine*.

7 Comité opérationnel (COMOP) n° 2 du 13 mars 2008, *Logement sociaux et rénovation urbaine*.

8 Commissariat général au Développement durable, *État du parc locatif social au 1^{er} janvier 2008*.

9 Commissariat général au Développement durable, *État du parc locatif social au 1^{er} janvier 2009*.

Les enjeux sociaux

En période de crise économique, la solvabilité des ménages est fortement impactée par la hausse des prix de l'énergie. On peut constater sur la figure 2 que l'énergie représente 20 % des dépenses des locataires du logement social contre 18 % de celle des propriétaires et 16 % des dépenses des autres types de location.

L'amélioration de l'efficacité énergétique du logement social représente donc un enjeu social non négligeable, la montée en puissance de la précarité énergétique étant un phénomène marqué depuis plusieurs années.

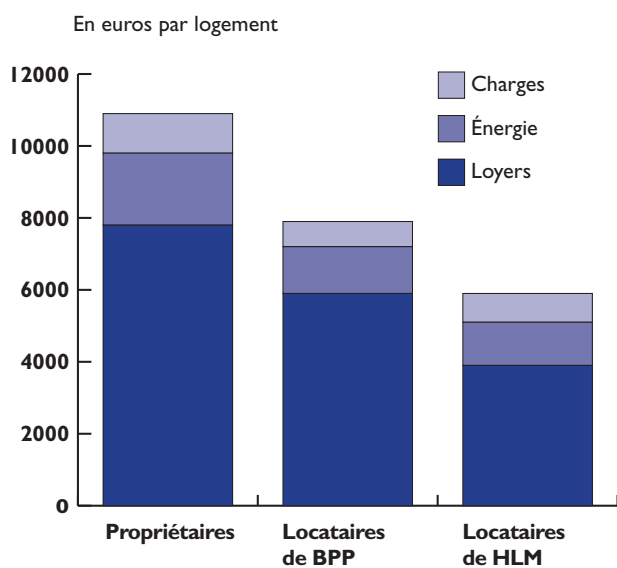


Figure 2. Dépenses courantes en moyenne par logement en 2008 ¹⁰

Les enjeux financiers

Les bailleurs vont devoir augmenter leurs investissements pour atteindre les objectifs de la loi Grenelle, soit la réhabilitation de 800 000 logements sociaux classés E, F et G d'ici 2020.

Si on prend un montant d'investissement moyen de 15 000 euros par logement, cela représente a minima 12 milliards d'euros à investir d'ici 2020, soit 1,2 milliard d'euros par an, c'est-à-dire l'équivalent de l'enveloppe de l'écoprêt logement social de la Caisse des dépôts pour 2009-2011.

MODALITÉS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

Les bailleurs sociaux présentent des particularités pour l'organisation de la maîtrise d'ouvrage et le financement des opérations de réhabilitation, et parce qu'ils investissent à long terme à l'échelle d'un patrimoine de logements.

Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Les organismes de logement social sont soumis à la loi MOP ¹¹, qui impose une séparation claire entre les acteurs en charge de la conception et de la réalisation des travaux. La conception-réalisation, cas décrit dans la loi MOP, est rarement pratiquée en construction et quasiment jamais en réhabilitation.

Dans le cadre d'une opération de rénovation énergétique, les bailleurs s'adjoignent régulièrement le concours d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) :

- Pour réaliser un audit et des scénarios de rénovation énergétique ;
- Le cas échéant, pour les accompagner tout au long du projet.

Conformément à la réglementation, les bailleurs s'adjoignent le conseil d'un contrôleur technique et d'un coordonnateur SPS (Sécurité et Prévention de la Santé). Enfin, du fait de leur statut, les bailleurs sociaux doivent procéder à une mise en concurrence pour les marchés de maîtrise d'œuvre (concours, appel d'offres ou consultation simplifiée) et de travaux (appel d'offres), dans le respect :

- Du Code des marchés publics pour les offices publics de l'habitat ;
- De l'ordonnance et du décret de 2005 ¹² pour les entreprises sociales pour l'habitat.

¹⁰ Commission des comptes et du logement, *Comptes du logement 2008*.

¹¹ Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite «loi MOP».

¹² Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics ; Décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

Modalités de financement

Les réhabilitations classiques sont financées par plusieurs canaux : prêts, fonds propres, subventions, dégrèvements fiscaux, augmentations de loyers, et récupération d'une partie des économies d'énergie.

Prêts

Les réhabilitations énergétiques en logement social peuvent faire appel aux financements suivants¹³ :

- Le PAM (Prêt à l'amélioration) de la Caisse des dépôts, proposé à un taux variable de 2,60 % sur 15 ans indexé sur le Livret A. Le PAM est destiné aux réhabilitations classiques, sans composante énergétique ;
- L'Eco-prêt logement social de la Caisse des dépôts, proposé à un taux fixe de 1,9 % sur 15 ans ou 2,35 % sur 20 ans, pour les bâtiments classés E, F et G (ainsi que 20 000 logements de la classe D), dont la performance après rénovation est inférieure à 150 kWh/m².an. Le montant du prêt est fonction de la quantité d'énergie économisée. Une enveloppe de 1,2 milliard d'euros a été attribuée pour l'écoprêt sur la période 2009-2011. La Caisse des dépôts prévoit que cette enveloppe aura été consommée en juin 2011 ; il semble qu'elle ne pourra pas renouveler ce dispositif à des conditions aussi avantageuses ;
- La Banque Européenne d'Investissement propose depuis 2009 aux bailleurs un prêt à taux variable pour financer la rénovation énergétique en logement social, quelle que soit la classification du bâtiment. Le taux proposé est variable selon les banques. Il peut venir en complément de l'écoprêt logement social ;
- Des prêts bancaires classiques peuvent compléter le financement, à des taux et durées du marché.

Subventions

Des subventions peuvent être obtenues par les bailleurs :

- Le Programme National de Rénovation Urbaine finance un certain nombre de projets ciblés sur les zones urbaines sensibles ;
- Les collectivités locales peuvent attribuer des subventions, soit de façon régulière, soit sur la base d'appels à projets ;
- Le Fonds Chaleur est un dispositif de l'ADEME qui subventionne les projets de production de chaleur à partir d'énergies renouvelables. Le montant de la subvention est calculé pour que le coût du kWh produit soit compétitif avec les énergies fossiles ;

- Les fonds structurels européens peuvent subventionner la rénovation énergétique en logement social ; les conditions d'éligibilité sont définies par les programmes opérationnels régionaux ;
- Les actions d'économie d'énergie ouvrent le droit à l'émission de certificats d'économie d'énergie (CEE) ; les fournisseurs d'énergie sont obligés par l'État de produire une certaine quantité de CEE. Les bailleurs peuvent céder à un fournisseur d'énergie le droit d'émettre les CEE, en contrepartie d'une subvention, ou encore, les émettre directement pour les revendre à un fournisseur d'énergie.

Incitatifs fiscaux

Les dépenses pour économies d'énergie donnent droit à un crédit d'impôt de 25 % sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) perçue sur la circonscription fiscale de l'immeuble. Ce dégrèvement est possible même lorsque l'immeuble n'est pas assujéti à la TFPB.

Troisième ligne de quittance

Depuis le décret et l'arrêté du 23 novembre 2009¹⁴, les bailleurs peuvent récupérer 50 % des économies monétaires générées par la rénovation énergétique. Ce montant est fixe et peut être perçu pendant 15 ans. Il est calculé sur la base d'une simulation thermique avec le moteur de calcul réglementaire (TH-C-E ex).

Fonds propres

Les bailleurs financent les réhabilitations énergétiques sur leurs fonds propres à hauteur de 10 % à 30 %.

Structure de financement d'une rénovation énergétique

La figure 3 présente la structure de l'ensemble des opérations financées par l'écoprêt. Au 31 décembre 2010, 58 361 logements ont fait l'objet d'un écoprêt, dont 6 213 en classe D. Le montant total des opérations financées était de 1,6 milliard d'euros ; l'écoprêt représentait 44 % de ce montant.

Le coût moyen d'une opération de rénovation financée par l'écoprêt est de 27 500 euros par logement, ce qui comprend aussi les interventions non énergétiques. Ce coût est plus élevé que les opérations financées par les autres prêts, dont la moyenne est plutôt de 10 000 euros, mais cela s'explique par le fait que les exigences d'économies d'énergie de l'écoprêt nécessitent une intervention globale sur les bâtiments. Le gain énergétique moyen était estimé à 152 kWh/m².an, soit 10,6 MWh et 1,9 tonne de CO₂ évités par logement et par an.

¹³ Ces données sont fournies en avril 2011.

¹⁴ Décret n° 2009-1438 du 23 novembre 2009 et arrêté du 23 novembre 2009 relatifs à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur social.

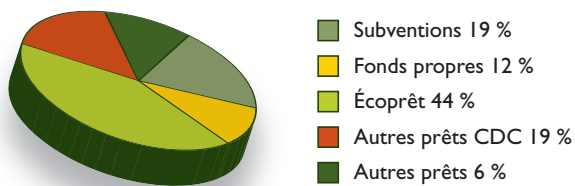


Figure 3. Financement d'une opération de réhabilitation d'un logement social ¹⁵

La réflexion à l'échelle d'un patrimoine de logements

Les bailleurs doivent inscrire la rénovation énergétique dans une stratégie globale de gestion du patrimoine.

La gestion stratégique de patrimoine

Les bailleurs gèrent un patrimoine de logements dans le long terme. Les logements sont construits ou acquis dans l'optique d'être conservés et non dans le but d'une revente à court ou moyen terme, à la différence des foncières privées. Les bailleurs mettent en œuvre une politique de maintenance et de réhabilitation en continu de leur patrimoine, qui les amène à réinvestir de façon importante sur les immeubles lorsque leur état technique ou leur qualité commerciale le nécessite. On estime généralement que les immeubles sont réhabilités tous les 25 ans.

Les bailleurs ont depuis 2002 l'obligation d'établir un plan stratégique de patrimoine (PSP). Le PSP se base sur un diagnostic de l'état technique, l'attractivité commerciale et la rentabilité de chaque bien immobilier pour définir des orientations stratégiques pour le patrimoine. En fonction de la capacité d'investissement de l'organisme, un plan d'action pluriannuel est établi qui définit pour chaque bien les actions à mettre en œuvre, et notamment les niveaux d'investissement prévisionnel.

Par ailleurs, les bailleurs ont l'obligation depuis 2010 de signer une convention d'utilité sociale (CUS) avec l'État et les principales collectivités sur les territoires desquelles ils possèdent des logements. La CUS est étroitement liée au PSP des bailleurs. Elle contractualise des engagements qui portent notamment sur la dynamique patrimoniale et le développement durable. La réhabilitation énergétique fera partie intégrante des enjeux contractuels et des mécanismes de contrainte progressifs seront mis en œuvre.

Les stratégies patrimoniales des bailleurs sont donc fortement déterminées par un ensemble de contraintes :

- Techniques, liées à l'état du patrimoine et au niveau d'entretien parfois insuffisant qui a été pratiqué;
- Sociales, liées aux demandes des locataires et aux dysfonctionnements dans un certain nombre de sites;
- Politiques, à travers notamment les politiques de renouvellement urbain.

Elles visent aussi à rationaliser l'allocation des ressources financières dans un contexte de tension budgétaire importante :

- Recul progressif des aides de l'État;
- Tension forte sur les fonds propres des bailleurs pour financer la construction neuve;
- Stagnation des loyers due d'une part, à la faiblesse de l'Indice de Révision des Loyers (IRL), d'autre part au fait que beaucoup de loyers sont au plafond réglementaire et ne peuvent plus être augmentés lors de réhabilitations;
- Augmentation des taux d'impayés liés à la crise économique depuis 2008.

L'émergence de l'énergie comme enjeu patrimonial

Les bailleurs ne pratiquent pas de rénovation « purement énergétiques », celles-ci s'inscrivant presque toujours dans une opération globale de réhabilitation qui traite avant tout le confort et la qualité d'usage des logements.

Cela permet de réduire les coûts de rénovation énergétique, d'une part du fait des frais fixes d'ingénierie, de conduite d'opération et d'installation de chantier, d'autre part en ne subissant un surcoût que sur des composants *a priori* amortis et nécessitant d'être remplacés. Par exemple, l'isolation extérieure d'une façade ravalée récemment a un impact financier bien supérieur à la mise en place d'une isolation extérieure à l'occasion de travaux programmés de ravalement d'une façade qui le nécessite. Dans le cas de la réhabilitation purement énergétique, il s'agit d'un coût financier en soi, tandis que dans le cas de réhabilitations classique et énergétique conjointes, c'est un surcoût à la marge.

Avec le Grenelle de l'Environnement, l'énergie devient un enjeu stratégique majeur pour les bailleurs. Les bâtiments en classes E, F et G, estimés officiellement à 25 % des logements, sont en effet censés être réhabilités à échéance de 10 ans, ce qui signifie la ré-

¹⁵ Source : Caisse des dépôts et consignations.

habilitation de 2,5 % des logements par an, soit un rythme largement supérieur à la moyenne.

Enfin, les collectivités locales mettent de plus en plus en œuvre des plans climat énergie territoriaux, qui deviendront obligatoires à partir de 2012 pour les collectivités de plus de 50 000 habitants¹⁶. Dans le cadre des plans climats, les collectivités établissent un bilan et des plans d'action pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Les bâtiments sont un des axes de travail principaux, et les bailleurs sont de plus en plus amenés à rendre des comptes sur les performances énergétiques de leur patrimoine et sur les investissements prévus pour les améliorer.

Or les rénovations «Grenelle» ne correspondent pas nécessairement aux rénovations prévues dans les PSP. Bon nombre d'entre elles viennent s'ajouter aux investissements prévus. En l'état actuel, les stratégies des bailleurs ne répondent généralement pas aux objectifs du Grenelle. L'atteinte de ces objectifs dépendra donc de la capacité des bailleurs à les intégrer dans leurs stratégies patrimoniales.

PRINCIPAUX OBSTACLES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

La rénovation énergétique se heurte à des contraintes techniques, mais celles-ci sont de mieux en mieux maîtrisées. Les obstacles majeurs sont le financement et l'impossibilité de mobiliser les économies d'énergie pour financer les investissements.

Surcoûts liés à la nouveauté des techniques

La rénovation à haute performance énergétique est une pratique nouvelle pour l'ensemble du secteur du bâtiment.

Les interventions thermiques (remplacement de chaudières ou de chaufferies) et le travail sur le bâti (changement de fenêtre, isolation partielle ou totale de l'enveloppe) ne sont pas en soi des pratiques nouvelles en logement social, bien que les campagnes d'isolation par l'extérieur aient fortement ralenti depuis les années 1990.

La nouveauté réside aujourd'hui dans l'exigence d'un traitement global des immeubles et dans le niveau de performance à atteindre. Précédemment, les rénovations énergétiques ne traitaient souvent qu'une partie du bâtiment, pour des raisons de budget, la performance énergétique à atteindre n'était pas nécessairement calculée, les bailleurs étant plutôt dans une logique de campagnes (changement des fenêtres,

isolation par l'extérieur). Les bâtiments ayant subi une rénovation énergétique ont souvent une performance située entre 120 et 180 kWh/m².an¹⁷.

La mise en place de la réglementation thermique sur l'existant et le développement des bâtiments basse consommation impliquent **une logique d'intervention systémique sur les bâtiments** :

- La performance énergétique devient l'enjeu central, et fait l'objet de simulations thermiques afin d'optimiser les investissements. Le niveau de performance à atteindre est plus ambitieux, puisqu'il doit nécessairement être inférieur à 150 kWh/m².an, voire atteindre le label BBC rénovation, soit 80 kWh/m².an¹⁸;
- De ce fait, l'exigence de précision est beaucoup plus forte : on prête une attention accrue au traitement des ponts thermiques, à la ventilation et à l'étanchéité à l'air du bâtiment, qui deviennent des postes de déperdition importants une fois que le bâtiment a été isolé et les équipements thermiques améliorés;
- Les énergies renouvelables sont une des solutions fortement mises en avant pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, principalement à travers l'installation de panneaux solaires thermiques et de chaufferies collectives biomasse.

Les bailleurs sont donc amenés à faire évoluer leurs pratiques de maîtrise d'ouvrage afin de mieux gérer la composante énergétique des projets. Les autres acteurs du bâtiment doivent aussi s'adapter :

- Les maîtres d'œuvre sont souvent encore peu familiers avec la rénovation énergétique performante, qu'il s'agisse des architectes ou même des bureaux d'étude thermique. Cela peut entraîner des choix techniques mal adaptés, des surcoûts et un mauvais contrôle de la réalisation;
- Les entreprises n'ont souvent aucune connaissance relative à la performance énergétique, ce qui aboutit à des surcoûts importants et à des défauts dans la réalisation;
- L'interface entre maîtres d'œuvre et entreprises est souvent limitée, les maîtres d'œuvre n'intégrant pas forcément les contraintes des entreprises et réciproquement.

Néanmoins, l'ensemble du secteur du bâtiment est mobilisé sur la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et les difficultés technico-économiques devraient se résoudre progressivement avec l'effet d'apprentissage et les actions de formation en cours.

16 Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite «Grenelle II».

17 Ce qui correspond au bas de la classe C et au haut de la classe D.

18 Suivant un calcul RT, généralement plus exigeant.

Manque de fiabilité des économies d'énergie

Les rénovations énergétiques mises en œuvre dans le passé ont souvent donné lieu à des augmentations de loyer, votées par les locataires sur la base d'économies de charges prévisionnelles. Dans un certain nombre de cas, ces économies n'ont pas été réalisées :

- Soit du fait de l'augmentation du coût de l'énergie, ce qui est difficilement évitable ;
- Soit parce que les consommations étaient supérieures aux prévisions du fait d'une mauvaise conception, réalisation et/ou exploitation.

Dans le deuxième cas, la responsabilité du bailleur est mise en cause par les locataires. Cela crée des précédents qui alimentent la méfiance des locataires quant aux augmentations de loyers ou à la mise en place d'une troisième ligne de quittance pour récupérer une partie des économies d'énergie.

Absence de retour sur investissement

Un des obstacles majeurs à la rénovation énergétique est l'absence d'un retour sur investissement pour le bailleur, lié à la réglementation des baux d'habitation en logement social qui empêche le bailleur de percevoir un revenu supplémentaire quand il investit sur les économies d'énergie, alors que le locataire perçoit l'ensemble des économies de charges énergétiques.

Impossibilité d'augmenter les loyers

Les loyers en logement social sont limités par un plafond réglementaire. En cas de réhabilitation, les loyers sont généralement augmentés au plafond, avec l'accord des locataires. Néanmoins, cette augmentation n'est pas suffisante face au surinvestissement qu'engendre la rénovation énergétique, d'autant plus que les loyers sont généralement proches des plafonds du fait des réhabilitations précédentes et des politiques d'augmentation annuelle des loyers.

Le « décret charges »

La réglementation relative aux baux d'habitations est basée sur le principe selon lequel :

- Le remboursement des investissements du propriétaire passe par la perception d'un loyer ;
- Les coûts de fonctionnement peuvent être récupérés auprès du locataire dans le cadre d'une liste de charges locatives récupérables définies par le « décret charges » du 9 novembre 1982¹⁹.

Les charges locatives que le bailleur peut récupérer auprès du locataire sont définies par décret et comprennent, pour ce qui concerne l'énergie, les consommations d'énergie (P1), les frais d'entretien, et la conduite des installations (P2), en cas de chaufferie collective.

En cas de baisse de coûts de fonctionnement, le bailleur continue à récupérer auprès du locataire les mêmes postes de sorte que seul celui-ci bénéficie des économies. Les dispositifs contournant cette réglementation ont tous été condamnés en justice. Bien que le bailleur ait un bénéfice financier à long terme lié au maintien de la valeur locative et patrimoniale de son bien²⁰, qu'il bénéficie des déductions fiscales, de subventions et de prêts bonifiés, le « split incentive » (dichotomie loyer-charges) reste un obstacle majeur²¹.

Les économies d'énergie ne profitent pas au bailleur

Les textes d'application de la loi MOLLE du 25 mars 2009 ont introduit la possibilité pour le bailleur de récupérer jusqu'à 50 % des économies d'énergie du locataire à travers la « troisième ligne de quittance »²², ce qui est une avancée très positive.

Néanmoins, la troisième ligne reste limitée comme mesure de financement car :

- Elle ne concerne que 50 % des économies d'énergie ;
- On ne prend pas en compte l'augmentation du coût de l'énergie dans le calcul des économies monétaires ;
- La durée est limitée à 15 ans, alors que le temps de retour des investissements est généralement supérieur à 25 ans.

Prenons le cas théorique d'un logement de 50 m² consommant 300 kWh/m².an ; cet exemple n'a pas de prétention à être généralisé. On investit 20 000 euros pour le ramener à 100 kWh/m², avec un coût du gaz à 0,05 euros par kWh²³ et une inflation énergétique de 3 % par an. Les économies pour le locataire sont donc de 500 euros par an, en supposant que ces économies sont effectives et pas seulement théoriques. Cet investissement est financé à 100 % par un éco-prêt²⁴. Le coût total de l'investissement avec les intérêts est de 23 173 euros, qui sont remboursés par les économies au bout de 46 ans. Ce temps de retour passe à 29 ans avec une inflation énergétique très raisonnable de 3 %, 24 ans à 5 %/an et 18 ans à 10 %/an.

19 Décret du 9 novembre 1982 modifié relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs et fixant la liste des charges récupérables.

20 Gilles BOUTELOUP, Adrien BULLIER et alii, *Évaluer et garantir la valeur verte immobilière*.

21 TACKOBST, *Dépasser les obstacles à la performance énergétique en logement social*.

22 Décret n° 2009-1438 du 23 novembre 2009 et Arrêté du 23 novembre 2009 relatifs à la contribution du locataire, au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur social.

23 Les coûts d'abonnement et de maintenance ne sont pas pris en compte pour simplifier l'analyse.

24 1,9 % sur 15 ans en avril 2011 ; en réalité, l'éco-prêt est limité à 16 000 euros.

Le montant récupéré au titre de la troisième ligne de quittance est de 3 750 euros, soit 16 % du coût total. Sur 29 ans, en prenant l'hypothèse conservatrice de 3 % d'inflation énergétique par an, le locataire aura bénéficié de 84 % des économies d'énergie, et sa facture énergétique globale a été réduite de 56 % en tenant compte de la 3^e ligne.

On peut envisager plusieurs modalités pour que les économies d'énergie soient une vraie ressource pour financer la rénovation énergétique²⁵. En-dehors de l'hypothèse d'un loyer global incluant le chauffage, on pourrait déplaçonner la durée de la troisième ligne (à 25 ans par exemple), et augmenter la part récupérée par le bailleur, qui est le seul à financer les investissements. Sur la base du même cas théorique, différents scénarios pourraient être étudiés comme ceux présentés dans le tableau 3. Dans le scénario 5, le bailleur récupère 80 % des économies pendant 25 ans avec une contribution indexée à 3 % par an comme le prix de l'énergie; cela permet de financer 65 % de l'investissement du bailleur, tout en faisant faire au locataire 24 % d'économies.

Un modèle de financement inadapté

Les financements prévus pour le Grenelle sur le logement social existant ne sont donc pas adaptés pour plusieurs raisons :

- Les subventions publiques sont de plus en plus rares;
- Les dégrèvements de taxe foncière ne sont pas suffisants pour couvrir les investissements. Le montant des investissements dépasse facilement les montants de TFPB à payer, d'autant plus lorsque le bailleur a peu de patrimoine sur la commune ou un patrimoine récent (non assujéti à la TFPB). Selon l'USH, les exonérations de TFPB ne couvrent en moyenne que 10 % des investissements;

- Les prêts bonifiés ne peuvent pas compenser l'absence de retour sur investissement lié au décret charges;
- La récupération des économies d'énergie auprès du locataire est insuffisante pour financer les investissements;
- De nombreux bailleurs sont fortement endettés et ne pourront pas emprunter à hauteur des investissements nécessaires;
- Les fonds propres des bailleurs sont limités et fortement sollicités par l'effort de construction neuve en réponse à la crise du logement.

L'inscription des objectifs du Grenelle dans les stratégies patrimoniales des bailleurs ne pourra se faire qu'au prix de :

- Une augmentation forte de l'endettement, qui n'est pas envisageable pour beaucoup de bailleurs.
- Un recul des objectifs de construction, qui est difficilement envisageable au vu de la crise du logement actuelle.
- Un décalage des opérations de réhabilitation qui ne sont pas concernées par le Grenelle, mais qui répondent à de réels besoins sociaux, techniques ou commerciaux.

Dans ce contexte, les objectifs du Grenelle sur les logements sociaux existants risquent fort de ne pas être atteints en 2020.

Tableau 3 - Scénarios de financement par la troisième ligne de quittance

	Scénario actuel 50 % 15 ans non indexée	Scénario 2 50 % 25 ans non indexée	Scénario 3 50 % 25 ans indexée	Scénario 4 100 % 25 ans non indexée	Scénario 5 80 % 25 ans indexée
Part des économies pour le locataire sur 29 ans	84 %	73 %	60 %	46 %	35 %
% d'économie total pour le locataire	56 %	49 %	40 %	31 %	24 %
% financé par la 3^e ligne	16 %	27 %	41 %	54 %	65 %

²⁵ Voir pour plus d'informations: Adrien BULLIER, Christelle LEFEVRE, *Propositions pour le développement des contrats de performance énergétique en logement social*.

CHAPITRE 2 LES CPE EN LOGEMENT SOCIAL

Le contrat de performance énergétique est un nouveau mode de rénovation énergétique pour les bailleurs sociaux. Il s'agit d'un outil parmi d'autres, qui ne saurait se substituer entièrement aux autres modes de rénovation énergétique.

En théorie, le CPE est un modèle où les économies d'énergie contribuent à financer les investissements. En pratique, il peut être mis en œuvre de façon très différente selon l'organisation des acteurs et le type de travaux. En logement social, le cadre juridique des CPE est différent des contrats de type loi MOP mais ne rentre pas pour autant dans le cadre des contrats de partenariats.

À QUOI SERT UN CPE ?

Les CPE remplissent trois fonctions principales :

- Garantir la performance énergétique après réhabilitation;
- Utiliser les économies d'énergie pour financer la rénovation énergétique;
- Externaliser les investissements.

Garantir la performance énergétique

Le CPE consiste à proposer au propriétaire une **garantie sur les consommations énergétiques effectives** de son immeuble, contrairement à la situation classique où la performance prévue peut être complètement déconnectée des consommations réelles.

Dans un projet classique de réhabilitation, la séparation stricte entre maîtrise d'œuvre, entreprises et exploitants de chaufferies rend impossible de garantir les économies d'énergie prévues. La maîtrise d'œuvre

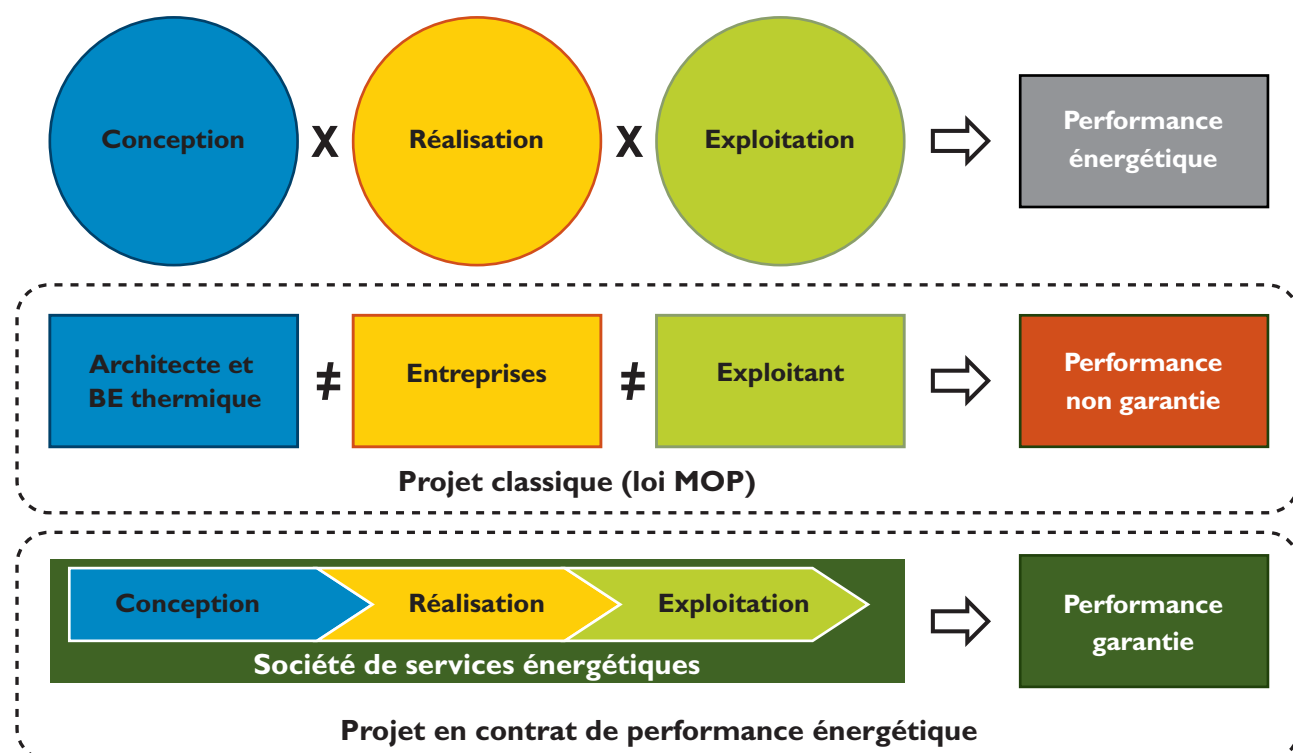


Figure 4. Conception-réalisation et garantie de la performance

utilise des outils de simulation thermiques pour prévoir la consommation après rénovation, mais ces outils présentent une marge d'erreur importante du fait des hypothèses prises par défaut sur :

- La performance des installations, qui dépend de la qualité de réalisation des entreprises ;
- Le mode d'utilisation du bâtiment, qui dépend du locataire ;
- Des conditions d'exploitation du bâtiment, qui dépendent de l'exploitant lorsqu'il y a une chaufferie collective.

L'absence de solidarité entre maître d'œuvre, entreprises et exploitant aboutit à des situations où chacun rejette sur les autres la responsabilité en cas de sous-performance.

Pour garantir la performance énergétique après rénovation, le CPE se place dans le cadre d'un **marché de conception-réalisation-exploitation**, ce qui permet de responsabiliser l'ensemble de la chaîne de construction, comme le montre la figure 4. Il nécessite l'intervention d'une société de services énergétiques

(SSE, ou ESCO en anglais), prestataire intégrant conception, réalisation et exploitation; la SSE peut aussi être un groupement d'entreprises.

Utiliser les économies d'énergie pour financer la rénovation énergétique

Le concept de base du CPE est que **les économies d'énergie permettent de rembourser les investissements pendant la durée du contrat**. À l'issue du contrat, les économies d'énergie bénéficient pleinement à l'occupant.

Cependant, les économies d'énergie générées par une rénovation énergétique performante permettent rarement de rembourser les investissements dans des temps de retour inférieurs à 25 ans. Ceci est d'autant plus vrai en logement social car les bâtiments sont en moyenne moins énergivores. L'équilibre financier global sera donc celui présenté dans la figure 5.

Il faut noter qu'en l'état actuel de la réglementation, les économies d'énergie bénéficient avant tout au locataire, même si le bailleur social peut récupérer 50 % des économies d'énergie dans le cadre de la troisième ligne de quittance.

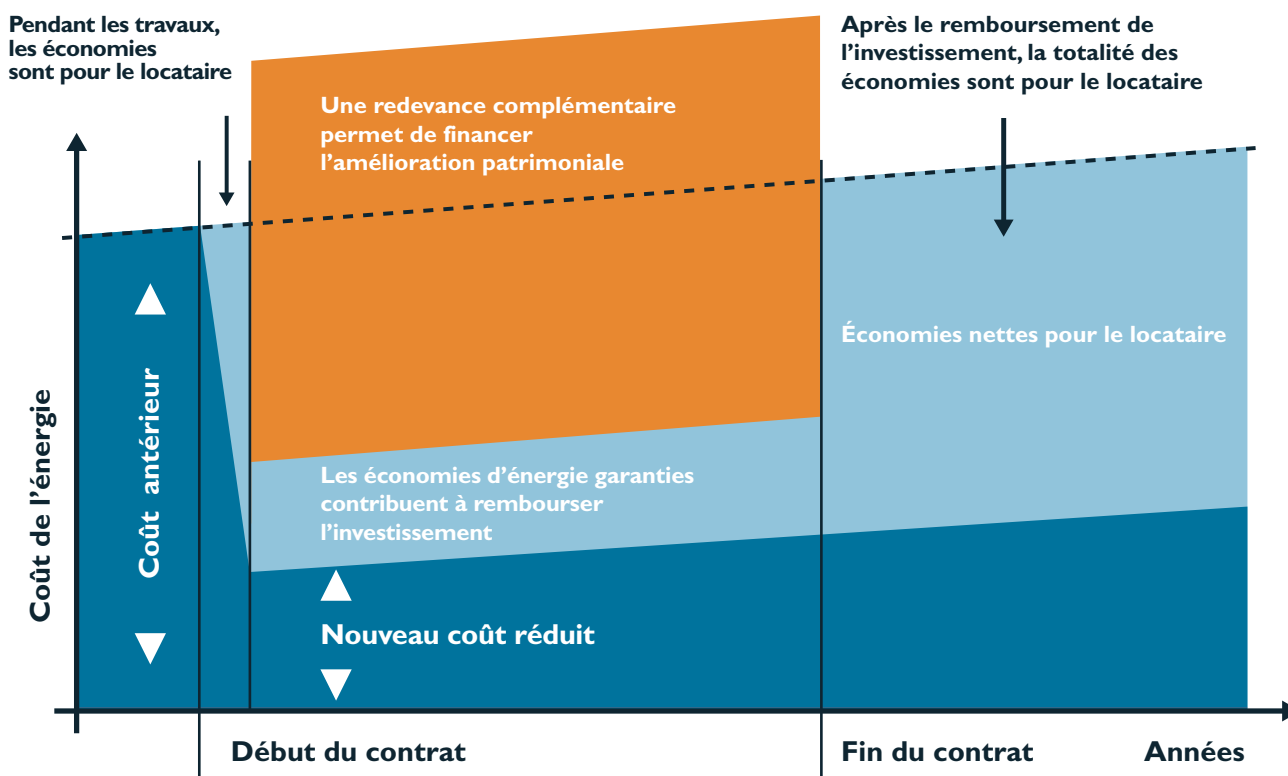


Figure 5. *Modèle financier d'un CPE avec rénovation énergétique performante*

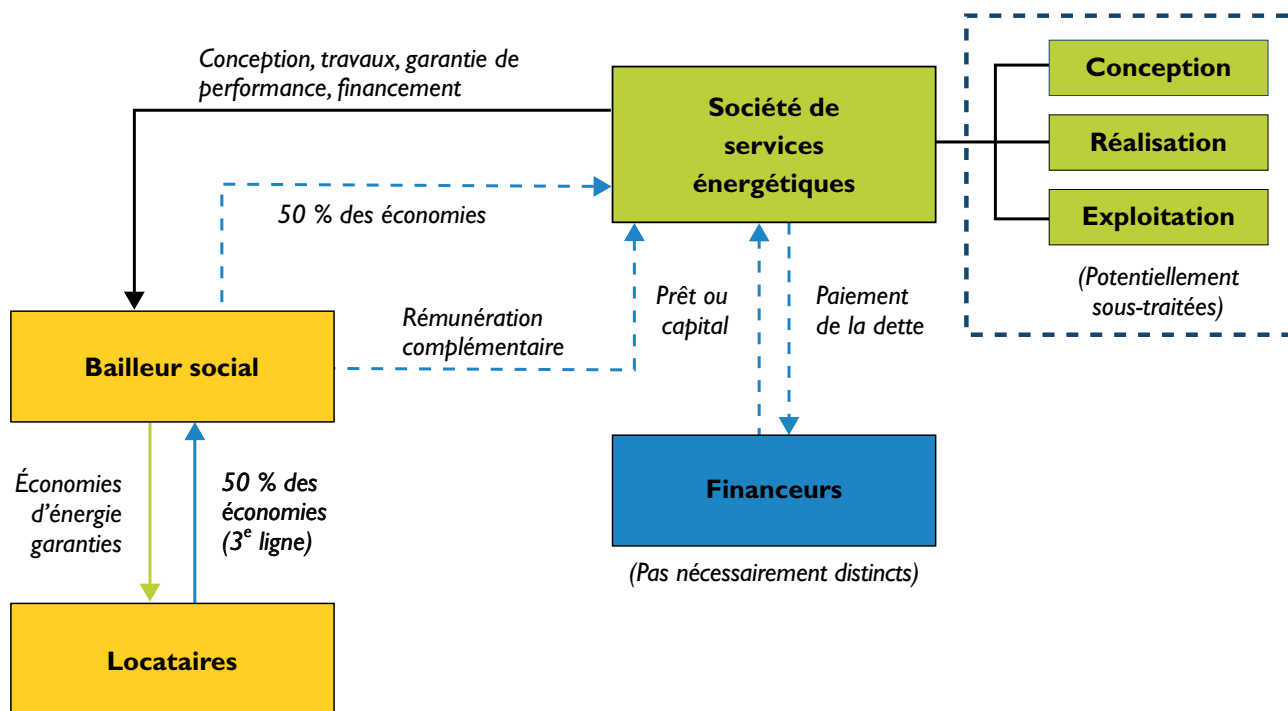


Figure 6. CPE en logement social mis en œuvre par une société de services énergétiques²⁶

Externaliser les investissements

La garantie de performance permet de garantir que les économies d'énergie seront générées, et qu'elles permettront de rembourser les investissements. Elle sécurise donc la solvabilité de celui qui investit. Il est alors possible de faire porter l'investissement par un autre acteur que le propriétaire, appelé tiers investisseur. Le tiers investisseur peut être la société de services énergétiques ou un acteur distinct.

Le tiers investissement n'est pas systématique dans un CPE, mais il est une option particulièrement intéressante pour un acteur qui souhaite concentrer ses investissements sur son cœur de métier et éviter de s'endetter. Il s'agit donc d'une stratégie financière qui vise à externaliser la dette. Les investissements sont remboursés progressivement, à la fois par les économies d'énergie et par une redevance différée du propriétaire.

La figure 6 présente les flux financiers d'un CPE en logement social. La société de services énergétiques (SSE) prend en charge la conception, la réalisation des travaux et l'exploitation énergétique de l'immeuble. Elle se finance par emprunt bancaire²⁷, par fonds propres ou par capital externe, et rembourse les investissements grâce à la redevance versée par le

bailleur. Le bailleur finance sa redevance pour partie par la troisième ligne de quittance.

Dans ce mécanisme, les redevances ne sont pas considérées comme une dette, ce qui permet au bailleur de garder des marges de manœuvre financières pour la construction neuve ou la réhabilitation de son patrimoine. Au vu des problèmes financiers des bailleurs sociaux exposés précédemment, le tiers investissement peut être un dispositif utile pour réaliser les objectifs du Grenelle de l'Environnement.

Un nouveau mode d'intervention publique²⁸ ?

L'intervention des pouvoirs publics restera nécessaire quoi qu'il arrive pour financer la rénovation énergétique des bâtiments. En effet les propriétaires ont besoin d'incitatifs financiers pour lancer ces investissements, et les temps de retour énergétiques sont soit trop longs soit inexistant sans aides publiques.

Le CPE permet aux pouvoirs publics de mettre en place de nouveaux dispositifs de financement de la rénovation énergétique, à travers la constitution de sociétés de tiers investissement (STI) de nature publique ou semi-publique.

Des réflexions sont d'ailleurs en cours au sein de certaines collectivités locales pour la mise en place

²⁶ Source : Christophe MILIN, ICE.

²⁷ Les prêts de la Caisse des dépôts pourraient être mobilisés dans ce cadre, mais cela reste à vérifier.

²⁸ Cette partie est largement inspirée de l'étude menée par la Caisse des dépôts sur le tiers investissement.

d'opérateurs de financement sous des approches et des formes juridiques différentes (en particulier sous forme de sociétés publiques locales et de sociétés d'économies mixtes).

Ces initiatives visent le plus souvent deux objectifs complémentaires :

- **Structurer la demande**: en intervenant en accompagnement des maîtres d'ouvrage dans la programmation et la sélection des prestataires de CPE;
- **Structurer l'offre** : en finançant directement certaines opérations de CPE, ce qui participe à la structuration d'une offre de CPE ambitieuse et à grande échelle, sur un marché pour le moment balbutiant.

Dans ce dernier cas, le rôle de la STI consisterait à faire le lien entre les propriétaires de bâtiments (bâtiments publics, logements sociaux, copropriétés, bureaux...) et les prestataires de CPE (maîtres

d'œuvre, BTP, exploitants), qui seraient ses sous-traitants. **La STI est un spécialiste du CPE qui est capable d'évaluer la faisabilité, de structurer une offre de CPE, de financer et de porter le risque du contrat.**

Elle peut se positionner comme un ensemblier ou mandataire, ce qui simplifie largement le CPE pour le propriétaire.

La STI a vocation à gérer un portefeuille de CPE dont la nature et le niveau de rentabilité est différent. Une STI de nature publique ou semi-publique pourrait financer les CPE en mobilisant à la fois les économies d'énergie et des financements publics, privés et bancaires. Elle peut être garantie, dans le respect de la réglementation européenne, par les pouvoirs publics qui la créent et bénéficier ainsi de conditions d'emprunt avantageuses.

En gérant un nombre important de CPE, les sociétés de tiers investissement permettraient :

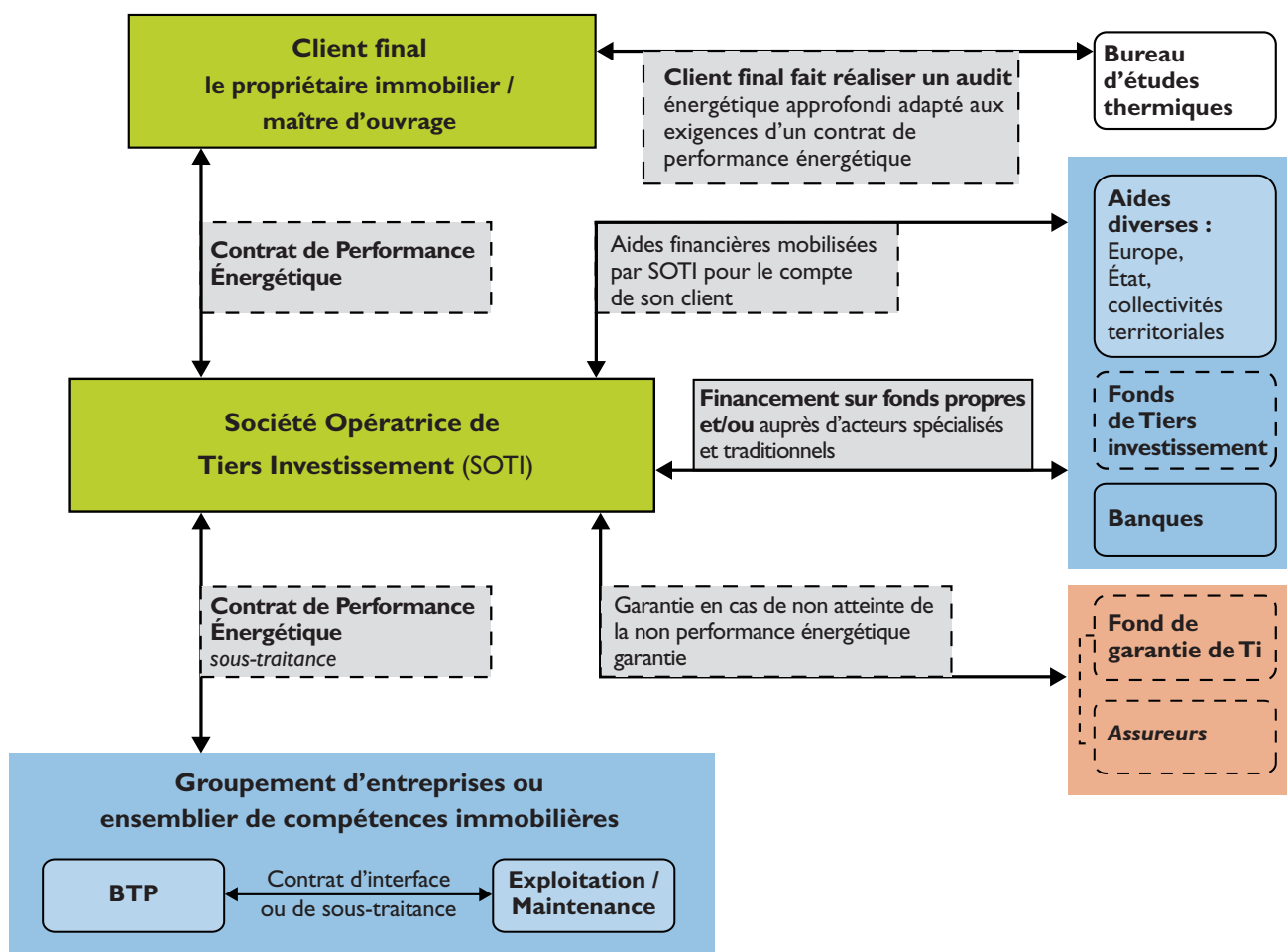


Figure 7. CPE mis en œuvre par une société de tiers investissement²⁹

29 Source: Caisse des dépôts et consignations, *Utiliser le «Tiers Investissement»*.

- De financer par des contrats très rentables ceux qui le sont moins;
- De mutualiser les risques entre un grand nombre de contrats;
- De réduire les coûts relatifs à la constitution de groupements et de sociétés de projet;
- De faciliter l'accès des PME aux marchés de sous-traitance des CPE.

La figure 7 présente le fonctionnement potentiel de ce dispositif.

PANORAMA DES CPE EN RÉHABILITATION

Le contrat de performance énergétique est un terme générique qui regroupe des contrats aux modalités différentes :

- La conception, la réalisation et la garantie de la performance peuvent être portés par des acteurs différents;
- La notion d'amélioration de l'efficacité énergétique peut renvoyer à une amélioration de l'exploitation comme à un investissement massif sur le bâti;
- L'investissement peut être porté par le propriétaire ou la société de services énergétiques (tiers investissement).

Le contrat peut prendre des formes juridiques différentes.

Trois modèles d'organisation des acteurs

L'Agence Internationale de l'Énergie définit trois modèles généraux de mise en œuvre³⁰ pour les CPE sur les bâtiments, que les propriétaires soient publics ou privés :

1. **Le modèle de la rénovation « légère »**, dans lequel les interventions ciblent surtout les systèmes thermiques (chaufferie) et la conduite des installations. La SSE est chargée d'optimiser la conception, de la mettre en œuvre et garantir la performance. Le financement peut dans ce cas être assuré par les économies d'énergie et des subventions.
2. **Le modèle du concepteur général**, où un maître d'œuvre assure la conception, la sélection des entreprises, le contrôle du chantier et la sélection de la SSE. La SSE n'assure alors que la garantie de performance. Ce modèle se rapproche d'une opération classique en loi MOP, mais la garantie de la performance nécessite que la SSE soit suffisamment intégrée dans la conception, ce qui pose des problèmes juridiques importants.
3. **Le modèle du contractant général**, où un seul acteur prend en charge la conception, la réalisation et la garantie de performance sur la base de spécifications fonctionnelles. La rénovation couvrant tout le champ des interventions techniques, le financement nécessite souvent une contribution du propriétaire car les temps de retour sont supérieurs à 25 ans. C'est le modèle plus adapté pour des rénovations performantes.

Tableau 4 - Trois modèles d'organisation des acteurs

	Rénovation légère	Concepteur général	Contractant général
Exemples de mesures techniques	Chaufferie, fenêtres, caissons de ventilation...	Rénovation globale	Rénovation globale
Part des interventions sur le bâti	Moins de 50 % du volume total du projet	Plus de 50 % du volume total du projet	Plus de 50 % du volume total du projet
Conception et mise en concurrence	Spécifications fonctionnelles > 50 % du montant du projet	Travaux : appel d'offre sur spécifications détaillées Services énergétiques : contrat négocié	Spécifications fonctionnelles > 50 % du montant du projet → contrat négocié
Optimisation globale et planning détaillé du projet	Société de Services Énergétiques (SSE)	Concepteur général	Contractant général
Mise en œuvre	Société de Services Énergétiques (SSE)	Entreprises de construction et SSE	Contractant général
Financement	Garantie d'économies d'énergie et subventions (contribution du propriétaire, tiers investissement à la demande)	Garantie d'économies d'énergie, contribution du propriétaire, tiers investissement et subventions	Garantie d'économies d'énergie, contribution du propriétaire, tiers investissement et subventions

30 Jan W. BLEYL-ANDROSCHIN, DANIEL SCHINNERL, *Comprehensive Refurbishment of Buildings through Energy Performance Contracting* (traduction ICF).

Trois catégories de CPE selon leur contenu

On peut distinguer trois grandes catégories de CPE en fonction de leur contenu, résumées dans le tableau 5³¹.

Diversité des CPE possibles

Derrière le CPE se cachent des projets dont la nature et les modalités de mise en œuvre varient fortement :

- Les interventions peuvent concerner l'amélioration de l'exploitation, les systèmes thermiques ou le bâti (ou une combinaison de ces domaines);
- Le CPE peut être mis en œuvre en conception-réalisation-exploitation, ou de façon classique avec un maître d'œuvre indépendant de la SSE;
- Le financement peut être assuré par le bailleur ou un tiers investisseur (SSE ou acteur purement financier).

Les CPE en réhabilitation des bâtiments publics

La mise en œuvre du CPE par un établissement public peut s'inscrire dans deux modalités distinctes :

- Le contrat de partenariat³², qui est incontournable si tout ou partie du financement est porté par le prestataire;
- Le marché public, qui ne permet pas le financement par un tiers.

Le code des marchés publics permet de mettre en œuvre :

1. Un marché de conception-réalisation (article 37 CMP), plus particulièrement destiné aux projets incluant des missions d'études et des travaux sur le bâti ainsi que des investissements entrant dans le champ de la loi MOP;
2. Un marché global (article 10 CMP) permettant pour des raisons techniques de ne pas allouer le marché et d'attribuer une mission de construction et d'exploitation ou de maintenance³³.

En ce qui concerne l'adaptation des règles de la commande publique, la loi Grenelle 2 officialise le recours à un marché global de conception-réalisation-exploitation.

La Mission d'Appui aux Partenariats Public Privé (MAPP) a rédigé un clausier type pour les CPE en contrat de partenariat³⁴, et un guide sur le CPE a été publié par le MEEDDM³⁵.

Jusqu'ici, l'État n'a pas encore lancé de CPE pour la rénovation des bâtiments. À ce jour les principaux CPE signés avec des investissements significatifs sur le bâti sont :

Tableau 5 - Catégories de CPE en fonction de leur contenu

Catégories	Caractéristiques des contrats
CPE de catégorie A : sans investissement (les actions portent sur la seule amélioration de l'exploitation des installations existantes)	Contrats prévoyant : <ul style="list-style-type: none"> - des actions portant sur la conduite des installations énergétiques et les achats d'énergie, - accompagnées d'un service de suivi des consommations, - et assorties d'un engagement relatif à l'amélioration de la performance, mesurée en unités énergétiques dans la durée.
CPE de catégorie B : avec investissements portant sur les équipements et systèmes énergétiques (hors enveloppe bâtie)	Contrats prévoyant, en combinaison ou non avec des actions de catégorie A : <ul style="list-style-type: none"> - des actions de renouvellement des systèmes énergétiques (équipements plus performants, dispositifs de régulation, GTB, introduction d'énergies renouvelables, etc.), - accompagnées d'un service de suivi des consommations - et assorties d'un engagement relatif à l'amélioration de la performance, mesurée en unités énergétiques, dans la durée.
CPE de catégorie C : avec investissements sur l'enveloppe bâtie	Contrats prévoyant, en combinaison avec des actions relevant des catégories A ou B : <ul style="list-style-type: none"> - des actions sur l'enveloppe du bâtiment - accompagnées d'un service de suivi des consommations - et assorties d'un engagement relatif à l'amélioration de la performance, mesurée en unités énergétiques, dans la durée.

31 Dominique DROUET, *L'émergence des contrats de performance énergétique sur le marché français*.

32 Ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat.

33 Frédéric BOUGRAIN, Orlando CATARINA et alii, *Guide pour le montage et le suivi des contrats de performance énergétique dans les collèges et lycées*.

34 MAPP, *Clausier type d'un contrat de performance énergétique*.

35 MEEDDM, *Guide du contrat de performance énergétique*.

- La rénovation des lycées de la région Alsace, signé en décembre 2009, portant sur 14 lycées pour un montant total de 64 millions d'euros HT sur 20 ans, 35 % d'économies d'énergie et 49 % de réduction des gaz à effet de serre;
- La rénovation des lycées de la région Centre, attribué en juillet 2010 et portant sur 18 lycées pour un montant d'investissement de 48 millions d'euros HT et une exploitation de 15 ans, 35 % d'économies d'énergie et 49 % de réduction des gaz à effet de serre.

Les collectivités locales lancent un nombre croissant de CPE qui sont en cours de négociation. On peut notamment citer la Ville de Paris qui prévoit la mise en œuvre d'un CPE sur une centaine d'écoles primaires, ou la Ville de Honfleur qui a conclu un CPE sur ses bâtiments communaux (écoles, médiathèque, services publics, piscines, logements de fonction...).

L'enjeu des CPE sur le bâti

Il y a une contradiction entre un retour sur investissement rapide et l'atteinte d'une performance énergétique conforme aux ambitions du Grenelle. Du fait des consommations énergétiques plutôt inférieures à la moyenne des logements sociaux, les économies générées sont moins importantes que sur un bâtiment très énergivore, pour des investissements qui ne sont pas nécessairement plus faibles. **Les temps de retour énergétiques d'une opération de type Grenelle ou Facteur 4 sont souvent supérieurs à 25 ans**³⁶.

Pour les rénovations visées par le Grenelle, les travaux doivent en effet obligatoirement intégrer des interventions sur le bâti (changement des fenêtres, isolation thermique par l'extérieur, isolation des toitures) et sur les systèmes de ventilation. Pour des rénovations très performantes de type BBC rénovation (80 kWh/m²), l'étanchéité à l'air devient obligatoire ainsi que la mise en œuvre d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques, chaufferie biomasse, géothermie).

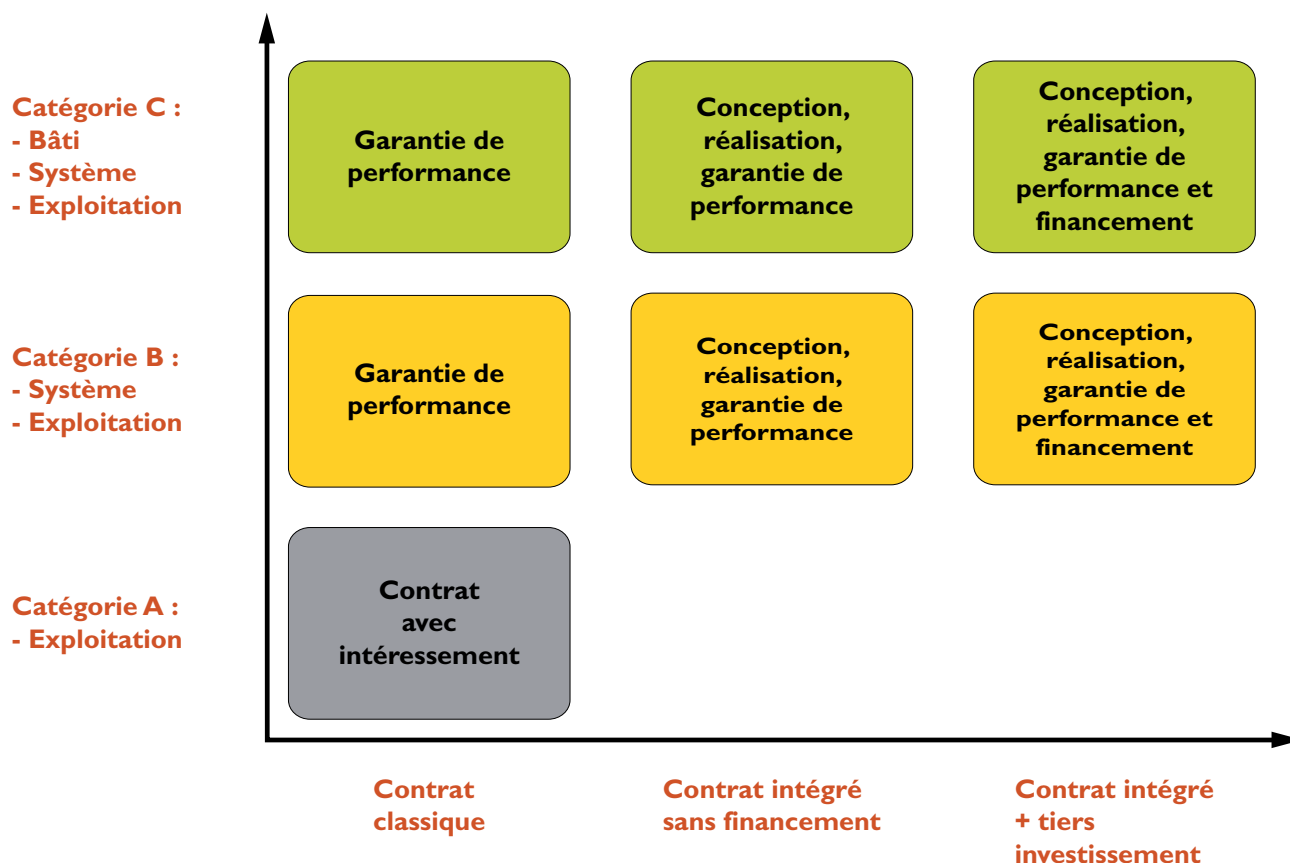


Figure 8. Catégories de CPE en fonction de leurs modalités de mise en œuvre

³⁶ Hors inflation énergétique et sans distinguer les gains du propriétaire et du locataire.

Les interventions sur le bâti sont indispensables pour une rénovation performante, mais elles se caractérisent par un temps de retour long voire très long, comme le montre la figure 9.

Cependant, on ne peut pas raisonner uniquement sur le surcoût de la rénovation énergétique, car elle concourt aussi à l'amélioration globale du bâtiment (ravalement de la façade, amélioration du confort hygrothermique...) et à sa **valorisation financière (green value)** : réduction du risque de vacance et d'impayés, du risque de réhabilitation anticipée, préservation de la valeur de cession³⁷...

Les CPE ont été mis en œuvre depuis longtemps sur les bâtiments tertiaire, avec des actions d'optimisation de l'éclairage, de régulation, éventuellement de changement des systèmes thermiques. Ces CPE permettent des économies d'énergie de l'ordre de 10 à 20 % généralement, avec un temps de retour rapide pour le tiers investisseur. La tentation est forte de se focaliser sur ces investissements qui correspondent à l'horizon temporel des investisseurs privés.

En revanche, dans un CPE comportant des investissements sur le bâti, les économies d'énergie ne peuvent pas couvrir les remboursements dans un cadre tem-

porel inférieur à 20 ans. Les CPE mis en œuvre par les régions Alsace et Centre génèrent environ 40 % d'économies d'énergie pour des contrats de 20 ans, mais les économies d'énergie ne couvrent qu'une partie des redevances, notamment parce que le CPE comprend aussi des interventions de mise aux normes des bâtiments³⁸.

Si on met en œuvre des CPE seulement sur les segments les plus rentables (changement des chaufferies), cela aura les conséquences suivantes :

- Les investissements sur le bâti, déjà financièrement peu attractifs dans un ensemble incluant les investissements plus rentables, auront des temps de retour encore plus longs et deviendront quasiment impossibles à financer que ce soit en CPE ou en investissement direct ;
- Le bailleur sera tôt ou tard forcé de traiter le bâti; le problème de sa capacité d'investissement se posera à nouveau, mais il ne pourra plus optimiser le temps de retour entre opérations peu rentables et rentables, ces dernières ayant déjà été traitées dans le cadre du CPE.

En d'autres termes, un CPE trop peu ambitieux risquerait de priver le bailleur social de marge de manœuvres substantielles pour continuer à financer

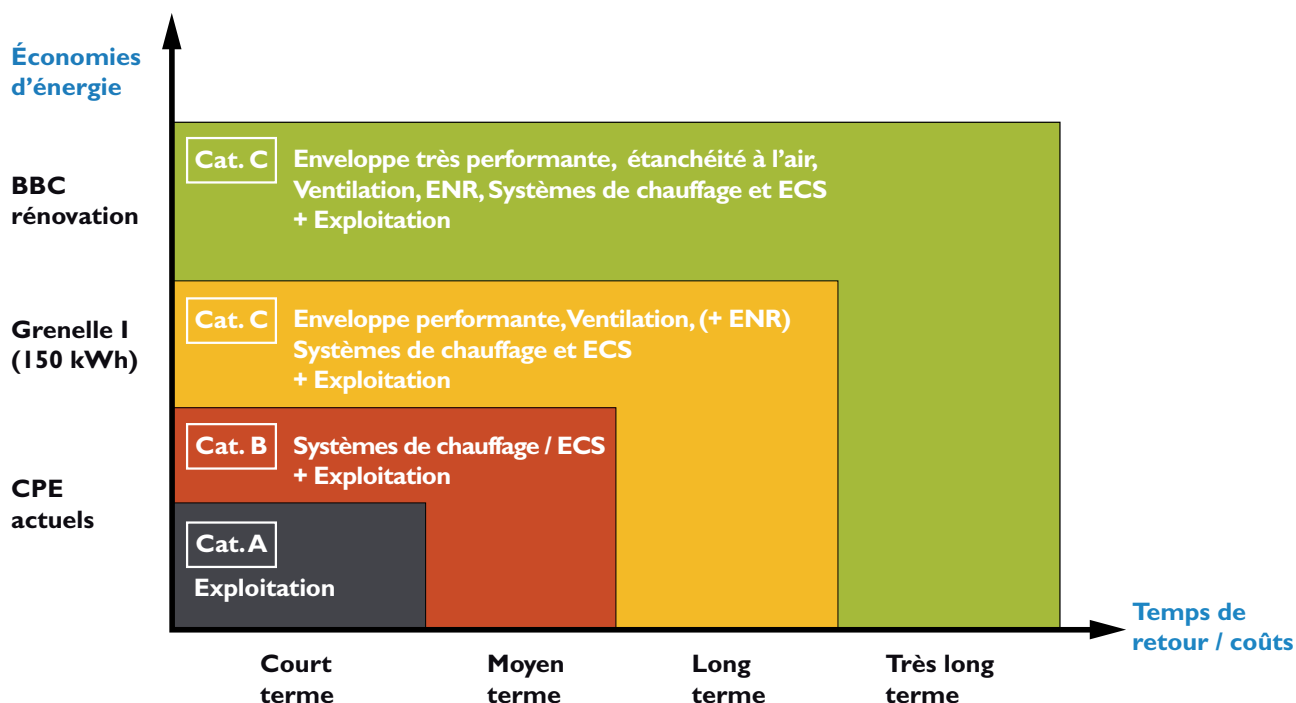


Figure 9. Catégorie de CPE en fonction de leur temps de retour et des économies d'énergie générées

37 Gilles BOUTELOUP, Adrien BULLIER et alii, *Évaluer et garantir la valeur verte immobilière*.

38 Environ 40 % pour le CPE de la région Centre (Source : intervention de Yann BADUEL, Colloque « Les contrats de performance énergétique, du choix politique à la réalisation » Paris, 30 septembre 2010).

Les CPE en construction neuve

Les CPE se développent actuellement dans la construction neuve à basse consommation (BBC) ou à énergie positive (BEPOS, réglementation prévue pour 2020 en France), particulièrement pour les gros projets tertiaires³⁹. Il s'agit pour les investisseurs de garantir la « valeur verte » qu'ils attribuent à la très bonne performance énergétique d'un bâtiment, et qui dépend de sa performance réelle. Ce type de CPE devrait se développer avec l'obligation établie par la loi Grenelle II d'établir un bail vert pour toutes les surfaces commerciales de plus de 2 000 m².

Par ailleurs, la construction des bâtiments à énergie positive entraînera un surcoût important lié à l'utilisation de panneaux photovoltaïques. Il est possible que les CPE soient aussi utilisés pour financer ce surcoût, qui présente une rentabilité garantie dans le cadre des tarifs de rachat de l'électricité photovoltaïque. Ce type de CPE se développe actuellement en neuf et en réhabilitation.

La cible principale des CPE reste cependant la réhabilitation des bâtiments, du fait de l'importance des économies potentielles, de leur coût élevé et du besoin d'optimiser leur financement.

la rénovation énergétique de son patrimoine. Cela reviendrait à « tuer le gisement », c'est-à-dire s'empêcher d'atteindre un niveau de performance énergétique possible par une action initiale trop peu ambitieuse. Le risque est ainsi de créer des « friches » énergétiques, moyennement performantes, sur lesquelles il ne sera plus possible d'intervenir dans un cadre un tant soit peu rationnel économiquement.

La mise en œuvre des CPE doit donc se faire dans une vision à long terme de la rénovation énergétique, qui conduit à **intégrer une part importante d'intervention sur le bâti** (CPE « de catégorie C »). Cela conduit à allonger la durée du contrat pour la baser sur le temps de retour énergétique; la logique est donc celle d'un **contrat d'une durée de 15 à 20 ans** s'il y a tiers investissement. Malgré cela, un CPE avec investissement sur le bâti ne sera pas remboursé uniquement par les économies d'énergie.

LES SPÉCIFICITÉS DANS LE LOGEMENT SOCIAL

Le régime juridique spécifique du logement social a un impact sur le mode de mise en place des CPE. La récupération des économies d'énergie n'est que partielle et ne peut financer entièrement le CPE. Le tiers investissement est complexe en l'absence d'une réglementation *ad hoc*. Le statut du bailleur social, auquel sont liés ses avantages fiscaux, l'oblige à prêter attention aux modalités de transfert de compétence dans le contrat.

La troisième ligne de quittance

À la différence des bâtiments publics, un CPE en logement social n'est pas une opération juridique simplement bilatérale entre une SSE et le propriétaire, mais doit aussi prendre en compte le locataire, dont le comportement peut remettre en cause les équilibres du CPE.

Les textes d'application⁴⁰ de la loi MOLLE du 25 mars 2009 permettent au bailleur de récupérer jusqu'à 50 % des économies d'énergies du locataire pendant 15 ans⁴¹, ce qui est une avancée très positive.

La mise en œuvre de la troisième ligne de quittance doit se faire dans le cadre d'une concertation locative, mais ne nécessite pas légalement d'accord collectif signé par les locataires, comme c'est le cas en cas d'augmentation de loyer. Néanmoins, il peut être utile d'obtenir un accord collectif afin de s'assurer que les locataires coopèrent pour réduire les consommations énergétiques.

Cette concertation s'organise comme pour tout autre projet de réhabilitation en logement social.

Garantie de performance

La garantie de performance énergétique se traduit par un engagement contractuel de la société de services énergétiques (SSE). Cet engagement permet au bailleur de prouver à ses locataires que leurs participations au titre de la troisième ligne de quittance leur garantissent une économie d'énergie effective.

Garantie d'économies ou garantie de performance énergétique ?

On peut définir la garantie de performance de deux façons.

La première consiste à **garantir les économies d'énergie générées**, ce qui nécessite de connaître avec précision les consommations antérieures. Cela peut être compliqué, même lorsque les consommations de la chaufferie sont disponibles, car il faut aussi évaluer

³⁹ Voir par exemple le projet « Green Office » de Bouygues Immobilier à Meudon.

⁴⁰ Décret n° 2009-1438 et arrêté du 23 novembre 2009 relatifs à la contribution du locataire, au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur social.

⁴¹ Calculées sur la base d'une simulation avec les moteurs de calcul RT existants.

la température fournie dans les logements notamment. C'est le mode de calcul traditionnel pour les CPE dans lesquels le prestataire assure la fourniture de chaleur et se rémunère directement sur les économies d'énergie.

La deuxième consiste à **garantir une performance, c'est-à-dire un niveau de consommation d'énergie après réhabilitation**. Cela simplifie considérablement le suivi du contrat car il n'y a plus qu'à ajuster le niveau de la cible de consommation en fonction de quelques paramètres. En logement social, il semble plus pertinent de garantir la performance dans la mesure où les économies d'énergie réelles bénéficient au locataire. La troisième ligne de quittance est un forfait basé sur un calcul réglementaire (TH-C-E ex); elle n'a pas vocation à être ajustée tous les ans même si la garantie de performance permet de dédommager le locataire en cas de sur-consommations.

Usages concernés par la garantie

La société de service énergétique s'engage sur un volume forfaitaire de consommations énergétiques, qui peut porter sur les postes suivants :

- Chauffage (incontournable);
- Eau chaude sanitaire (incontournable) : la garantie en volume peut être remplacée par une garantie sur le rendement (kWh/m³ d'ECS à une température donnée);
- Ventilation;
- Parties communes : éclairage et ascenseurs (si des travaux sont programmés).

Il revient au bailleur de définir quels postes de consommation énergétique doivent faire l'objet de la garantie. **Cette garantie porte sur les volumes d'énergie utilisés par les locataires, mais jamais sur la facture énergétique**, le prix de l'énergie étant beaucoup trop volatile.

Enfin, il est possible d'imposer un certain « mix énergétique » au prestataire, en fixant des pourcentages de consommation pour chaque énergie.

Ajustement de la performance garantie

Au moment de la définition des niveaux de performance, des critères d'ajustement tels que les degrés jours unifiés ou la vacance peuvent être définis.

L'ensemble des éléments et mécanismes de contrôle doivent faire l'objet d'une explication détaillée dans le Protocole de Mesures et Vérification (PMV). Un modèle de PMV est fourni en annexe à ce guide.

Sanction en cas de sur-consommation, partage des bonus

Le mécanisme de garantie de performance énergétique repose sur une idée assez simple : le prestataire garantit une certaine consommation énergétique et prend à sa charge la différence ajustée annuellement entre son engagement et la consommation réelle. La sanction est intrinsèque à la garantie de performance énergétique.

S'il arrive à atteindre une consommation énergétique plus basse que celle prévue dans l'engagement contractuel, l'économie est généralement partagée entre le prestataire et le locataire comme dans un contrat avec intéressement.

Tiers investissement

Inadéquation du contrat de partenariat

Les bailleurs sociaux ont la possibilité de conclure des contrats de partenariat publics privés (PPP)⁴². La particularité des PPP est de confier à un seul et unique prestataire les missions de conception, de réalisation, de maintenance/exploitation ainsi que le financement du projet. Le PPP semble être particulièrement adapté pour le CPE, mais il transfère obligatoirement au prestataire la maîtrise d'ouvrage, ce qui a un impact fiscal important.

Aspects fiscaux : transférabilité du taux réduit de TVA et du dégrèvement de TFPB

Les bailleurs sociaux bénéficient de deux avantages fiscaux importants lors de la rénovation énergétique :

- Le taux de TVA à 5,5 % sur les travaux sur les immeubles existants;
- Un dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) à hauteur de 25 % des dépenses engagées pour les économies d'énergie⁴³ ; ce dégrèvement s'applique sur l'ensemble de la TFPB versée sur une circonscription fiscale et non sur le seul immeuble concerné.

En cas de contrat de partenariat, de transfert de propriété ou de transfert de droits réels, ces avantages pourraient être perdus car ils sont attachés au statut du bailleur social et le tiers investisseur, de nature entièrement privée, n'y serait pas éligible.

⁴² En application de l'article 1414-1 du CGCT pour les OPH et de l'article 25 de l'ordonnance du 6 juin 2005 pour les SA d'HLM.

⁴³ Articles L 111-10 et R 131-25 à R 131-28 du Code de la construction et de l'habitat.

Cadre juridique du tiers investissement

Les marchés passés par les bailleurs sociaux relèvent de l'ordonnance du 6 juin 2005⁴⁴. Si l'interdiction des paiements différés est un des fondements principaux de l'exécution des marchés publics, il n'en est rien pour les marchés de droit privé.

L'ordonnance du 6 juin 2005, fait une distinction dans son article 19, entre les contrats des Établissements Publics Industriels et Commerciaux de l'État et les autres pouvoirs adjudicateurs : « *Le prix ou ses modalités de fixation et, le cas échéant, ses modalités d'évolution sont déterminés par le marché, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État. L'insertion de toute clause de paiement différé est interdite pour les marchés passés par les établissements publics à caractère industriel et commercial de l'État.* »

A contrario il est possible d'insérer des clauses de paiement différé dans les marchés conclus par un bailleur autre qu'un établissement public de l'État. Il est donc parfaitement possible pour un bailleur social d'insérer une clause de paiement différé dans ses marchés de performance énergétique.

Afin de conserver les avantages fiscaux, **le tiers investisseur ne sera ni propriétaire ni maître d'ouvrage des ouvrages qui sont réalisés**. Le contrat devra stipuler qu'il représente le bailleur « en son nom et pour son compte ».

En conséquence, le tiers investissement en logement social n'aboutit pas au paiement d'un « loyer » à un tiers pour l'usage de l'isolation et d'une chaufferie, mais à un paiement différé des investissements qui sont propriété pleine et entière du bailleur. Ce paie-

ment différé permet de faire porter la dette au tiers investisseur et non au bailleur.

Les aspects fiscaux ont été validés par un rescrit fiscal déposé par ICF Nord-Est en 2010. Ce rescrit ne s'appliquant par définition qu'à ICF Nord-Est, il est recommandé de procéder de même en l'attente des évolutions réglementaires pointées par le rapport Ortega⁴⁵. Il convient de déposer un rescrit relatif au dégrèvement de TFPB auprès de la direction régionale des finances publiques, et un autre sur le taux de TVA auprès de la direction des grandes entreprises, en faisant copie du courrier à chacun des destinataires.

Les liens contractuels entre bailleur, locataire et SSE

Le CPE n'est pas un contrat tripartite entre le bailleur, le locataire et le prestataire, aucun lien de droit direct n'existe entre le prestataire et le locataire.

Dans la pratique l'équilibre du CPE repose sur deux engagements contractuels distincts :

- Le premier liant le bailleur et le prestataire par un contrat de service/travaux énergétique ;
- Le second liant le locataire par un bail d'habitation HLM classique.

La chaîne contractuelle est ainsi formée et permet au locataire de bénéficier des travaux de performance énergétique. Les services énergétiques contractés par le bailleur sont ensuite refacturés au locataire au titre du bail selon la législation en vigueur, comme c'est le cas des contrats d'exploitation (P2).

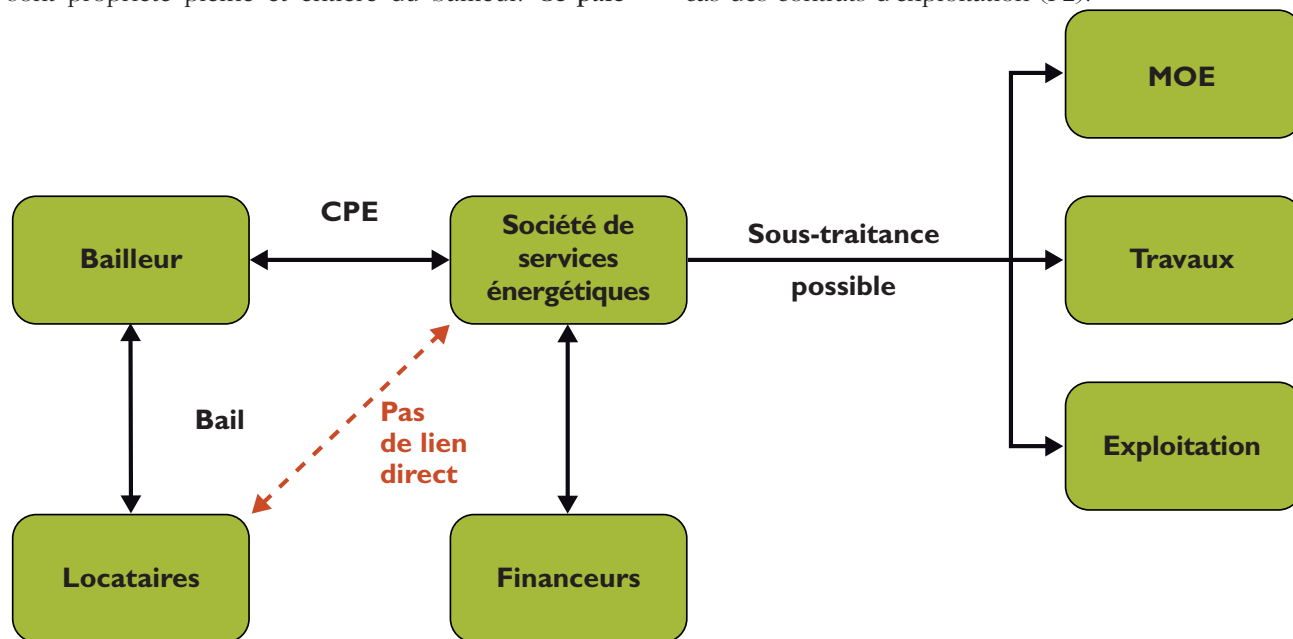


Figure 10. Les liens contractuels dans un CPE

⁴⁴ Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics. Cette disposition est nouvelle pour les offices publics de l'habitat, en application de l'article 132 de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit.

⁴⁵ Olivier Ortega, *Les contrats de performance énergétique*.

En contrepartie, le bailleur rémunère le prestataire quels que soient les paiements du locataire. La circonstance que ce dernier ne paie pas ses charges est sans incidence sur cette rémunération comme sur l'étendue des engagements pris par le prestataire. Le CPE ne prévoit aucun paiement direct du locataire au profit de ce dernier.

La maîtrise d'ouvrage en CPE

Conception-réalisation

La conception-réalisation est incontournable dans un CPE pour permettre à la société de services énergétiques de garantir la performance après rénovation.

Cela a pour conséquence directe de modifier le rôle du maître d'œuvre qui n'assume plus un rôle de conseil pour le maître d'ouvrage vis-à-vis des entreprises. Le maître d'ouvrage doit donc être d'autant plus qualifié. Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage est nécessaire pour conseiller le maître d'ouvrage dans ses relations avec le prestataire, notamment dans la phase de programmation et de dialogue compétitif.

La conception-réalisation impose aussi un planning particulier au projet, notamment pour le diagnostic des bâtiments et le programme de réhabilitation qui doivent être aussi exhaustifs que possible. En effet, tous les éléments manquants en cours de dialogue compétitif risquent de compliquer la tâche des entreprises et de retarder le projet. La phase de diagnostic et programmation est donc encore plus cruciale que sur un projet classique.

Une réhabilitation globale intégrant la rénovation énergétique

Le contrat de performance énergétique sera, le plus souvent, mis en œuvre en même temps qu'une opération de réhabilitation classique. Il semble en effet plus efficace d'intégrer les travaux de réhabilitation classique dans le CPE, car cela permet de limiter le nombre d'interventions dans les logements et de simplifier la gestion d'une opération.

Cela permet aussi de mutualiser les coûts car le volet énergétique est souvent difficilement séparable de la réhabilitation : l'isolation des façades ne présente qu'un surcoût si le ravalement de la façade est prévu, le changement d'une porte d'entrée relève autant du confort que de la thermique...

La conséquence est que le programme fonctionnel donné par le bailleur aux candidats comprendra à la fois un programme détaillé sur la réhabilitation classique et un programme performantiel sur les questions énergétiques.

Dialogue compétitif

Le recours à une procédure de dialogue compétitif permet au bailleur d'échanger avec des candidats préalablement sélectionnés, afin de déterminer les

meilleurs moyens à mettre en application pour atteindre le but fixé.

La procédure de dialogue est une procédure particulière qui comprend différentes phases très encadrées. Il faut rédiger au préalable un *Avis d'Appel Public à Concurrence* pour sélectionner des candidats, puis organiser deux à trois tours de dialogue avec chacun d'entre eux pour qu'ils puissent affiner progressivement leurs offres.

Le déroulement du dialogue compétitif est présenté en détail dans la partie 3. Il est à noter que pour le volet réhabilitation, le dialogue compétitif se fait sur la base d'un programme technique détaillé, les entreprises ayant peu de marges de manœuvre.

Les invariant entre les CPE et les réhabilitations classiques

Si les CPE sont des contrats particuliers, un certain nombre d'éléments sont identiques dans un CPE et une réhabilitation classique où le maître d'œuvre est séparé des entreprises :

- Dans les deux cas, le bailleur social est exclusivement le maître d'ouvrage. Cela implique par conséquent qu'il conserve les droits, obligations, les devoirs et les responsabilités attachés à son statut. Ainsi les conditions de souscription de l'assurance dommage ouvrage sont similaires. Il doit également toujours désigner un coordonateur SPS et un contrôleur technique. C'est à lui de déposer la déclaration de travaux. Le dépôt de permis de construire n'est *a priori* pas nécessaire mais s'il fallait en demander un, cela relèverait aussi du bailleur;
- Le bailleur demeure le seul contractant avec le locataire; il est responsable de l'entretien et la gestion des bâtiments, ainsi que de la fourniture du chauffage et de l'eau chaude collectifs;
- La concertation avec les locataires est la même que sur n'importe quel projet. Il est à signaler que légalement, la mise en place d'une troisième ligne de quittance nécessite une concertation locative mais il n'est pas obligatoire d'obtenir un accord collectif des locataires.

CHAPITRE 3

DÉROULEMENT D'UN PROJET DE CPE

Un projet de CPE se déroule suivant trois phases principales : la préparation du projet, la sélection du prestataire, la mise en œuvre du contrat.

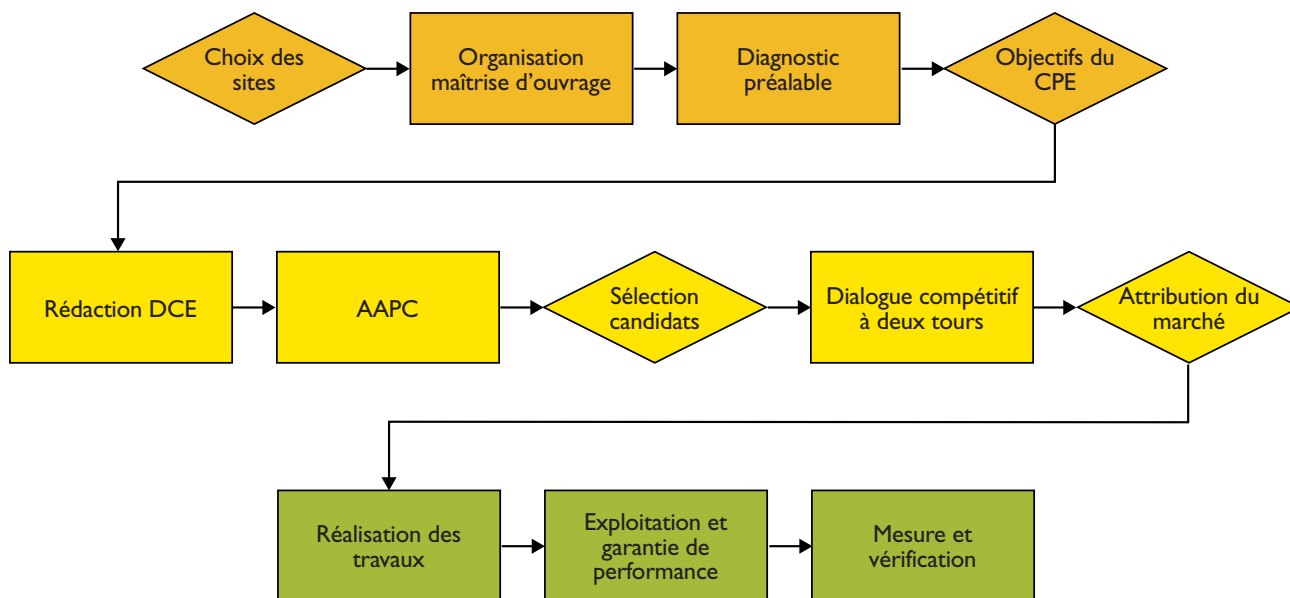


Figure 11. Processus de mise en place d'un CPE

LA PRÉPARATION DU PROJET

La phase de préparation du projet est cruciale car elle conditionne la réussite des phases suivantes. Il faut durant cette première phase : identifier les sites pertinents pour un CPE ; organiser la maîtrise d'ouvrage ; réaliser une série de diagnostics sur les sites ; définir les objectifs du CPE. Suivant l'ampleur du projet, cette phase durera entre 3 mois et 1 an.

Identification des sites potentiels

Dans un premier temps, il faut identifier les sites potentiels sur lesquels le CPE peut être mis en œuvre. Il s'agit d'une première sélection, qui sera approfondie par la suite à travers les diagnostics. Il faut tenir compte de plusieurs critères pour choisir les sites.

Cibler les systèmes de chauffage collectif

Les CPE nécessitent la présence d'un système permettant de maîtriser la consommation de chauffage et d'eau chaude des locataires, afin de pouvoir optimiser la gestion de l'énergie et garantir la performance énergétique. Cela exclut *a priori* les logements individuels. Les logements collectifs en chauffage individuel peuvent être traités en CPE si le bailleur est prêt à mettre en place un système de chauffage collectif, ou à défaut individuel avec une possibilité de pilotage centralisé.

Privilégier les bâtiments énergivores

Le CPE sera d'autant plus intéressant que les logements sont énergivores : cela permet de réduire le temps de retour, et donc la durée du contrat. Le gain doit s'apprécier non seulement en kWh/m².an mais aussi en valeur monétaire, notamment lorsqu'un changement d'énergie est prévu. En première approche, il apparaît important de cibler les bâtiments présentant des diagnostics de performance énergétique de classes E, F et G, le cas échéant classe D. Il faut cependant faire attention à la distorsion introduite par les bâtiments à chauffage électrique, qui présentent des consommations d'énergie primaire très élevées du fait du coefficient de transformation de 2,58.

Constituer des pools de bâtiments

Il peut être intéressant de combiner des sites à gros potentiel d'économies avec des sites sur lesquels la rénovation énergétique aura un temps de retour beaucoup plus long. C'est la logique de « pooling » qui permet de faire une péréquation entre, par exemple,

des opérations de renouvellement de chaufferie et des opérations de rénovation BBC avec intervention lourde sur le bâti.

Intégrer les programmes de réhabilitation dans le CPE

Le CPE a vocation à s'intégrer dans les opérations de réhabilitation prévues par le plan stratégique de patrimoine (PSP). Dans ce cas, le CPE comportera un volet énergétique et un volet « classique » : remise à

niveau du confort, mise en sécurité, résidentialisation des parties communes et espaces extérieurs...

Il n'est pas à exclure que certains sites ne nécessitent qu'une rénovation énergétique, auquel cas il s'agirait d'un CPE purement énergétique. Néanmoins, l'hypothèse la plus probable est que sur au moins une partie des sites, le CPE intègre des travaux de réhabilitation classique. Le PSP identifiant les sites devant faire l'objet d'investissements, il peut être pertinent de les intégrer dans un CPE s'ils sont en classes E, F ou G.

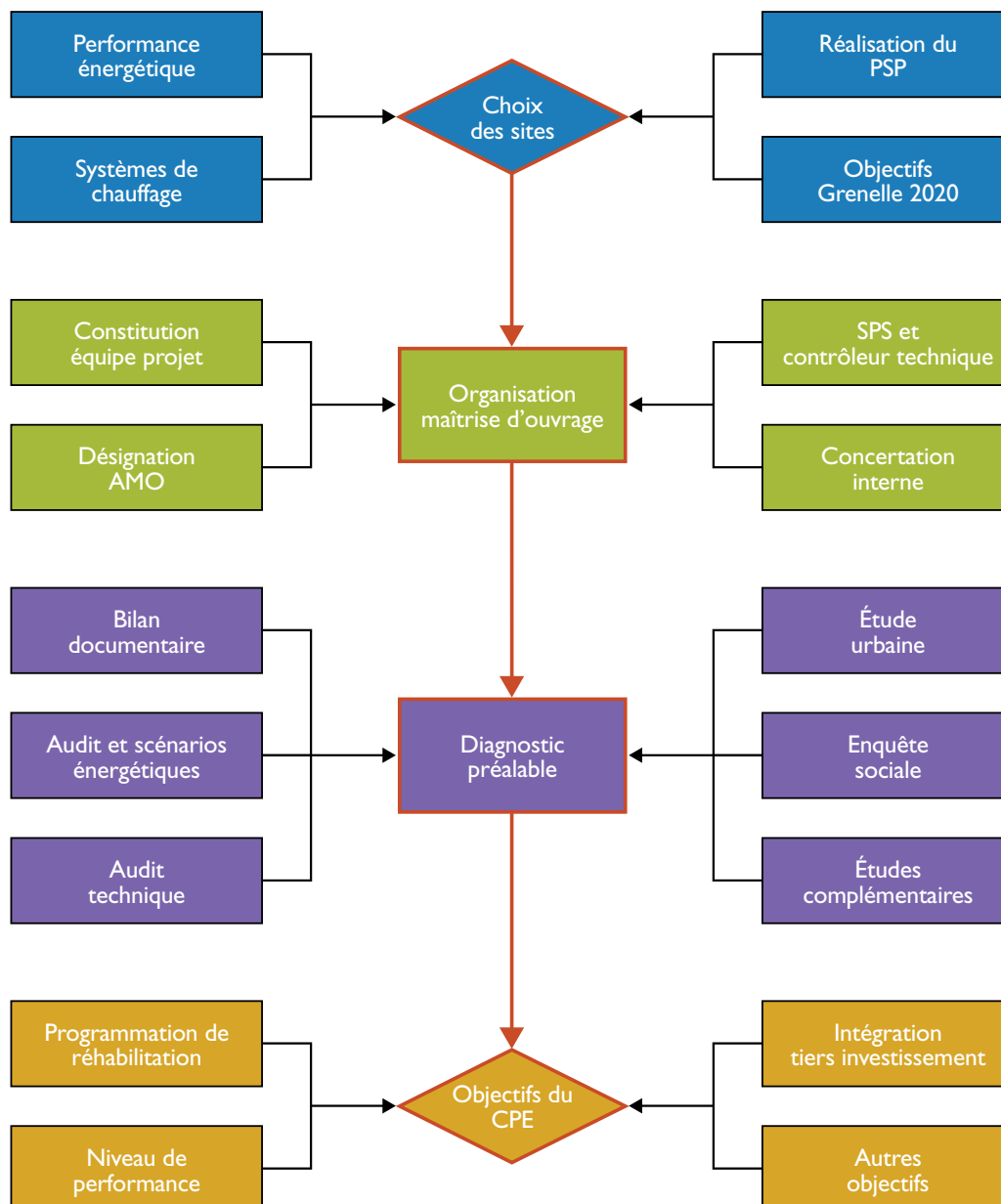


Figure 12. Phase de préparation du projet

Organisation de la maîtrise d'ouvrage

La structuration de la maîtrise d'ouvrage est un point crucial pour la réussite du projet. En effet, le CPE est un dispositif complexe, nouveau de surcroît, qui nécessite des compétences et une organisation spécifiques.

À côté d'une équipe projet classique, il est essentiel de s'adjoindre les compétences d'une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), qui est détaillée ici. Le prestataire assurant à la fois la maîtrise d'œuvre et la réalisation, l'AMO conseille le maître d'ouvrage dans ses choix de façon impartiale. **En fonction des compétences internes du bailleur, la mission d'AMO est à dimension variable.** C'est pourquoi nous ne faisons pas forcément la distinction par la suite, car la répartition des rôles entre bailleur et AMO variera suivant les besoins du projet.

Équipe projet interne

L'équipe projet interne est constituée de façon classique comme pour une opération de réhabilitation traditionnelle. Suivant l'organisation du bailleur, elle comprend :

- Un chef de projet (département maîtrise d'ouvrage);
- Les gestionnaires de sites;
- La personne en charge du suivi des contrats d'exploitation de chauffage;
- La fonction achats.

Compétence technique

Dans le cadre des travaux de réhabilitation, le dialogue compétitif peut être simplifié si le maître d'ouvrage définit précisément les travaux qui ne nécessitent pas une conception complexe : réfection de sols, pièces humides, peinture... Les candidats sont alors jugés sur le prix et la qualité des matériaux, comme dans un appel d'offre classique, ce qui réduit les coûts d'étude. Il s'agit en quelque sorte d'internaliser la fonction de maîtrise d'œuvre.

La maîtrise d'ouvrage doit donc comporter une compétence technique forte, capable de :

- Faire réaliser un diagnostic technique du bâtiment, faire réaliser les études complémentaires éventuelles (sols, amiante...);
- Définir un programme d'intervention technique suffisamment précis pour que les entreprises puissent le chiffrer;
- Analyser les offres durant le dialogue compétitif;
- Suivre le chantier et réceptionner les travaux.

Compétence énergétique

Cette compétence est nécessairement apportée par un bureau d'études thermiques, qui devra avoir une expérience en simulation thermique dynamique, maîtrise d'œuvre de rénovation énergétique et suivi de contrats d'exploitation de chauffage.

Compétence juridique

La compétence juridique est essentielle pour la rédaction et la négociation du contrat, afin d'éviter tout litige. La maîtrise d'ouvrage ou son AMO doit notamment maîtriser les aspects suivants :

- Marchés publics et dialogue compétitif;
- Contrats d'exploitation de chauffage;
- Contrats de maîtrise d'œuvre et de réalisation de travaux;
- Une expérience en contrat de partenariat peut être utile;
- Droit fiscal.

Compétence financière

Dans le cadre du dialogue compétitif si le CPE est en tiers investissement, un AMO financier peut être d'une grande aide pour analyser la structure de coûts des offres des candidats, et leur demander des efforts sur leurs marges et la structuration de leurs financements. L'AMO doit donc disposer d'une double compétence, elle doit être capable d'évaluer les coûts d'une opération de réhabilitation et d'analyser la structure financière d'un contrat de type CPE.

Coordonateur SPS et contrôleur technique

Dans la mesure où le bailleur reste maître d'ouvrage, il conserve la responsabilité juridique du projet et doit notamment désigner un coordonateur SPS et un contrôleur technique. Il est recommandé de les désigner avant le lancement du dialogue compétitif, et d'inclure dans leur mission une analyse rapide des offres des candidats.

Concertation interne

Le CPE est un dispositif nouveau et complexe, qui peut susciter la méfiance des équipes de terrain, notamment s'il fait appel au tiers investissement. Il est important de présenter de façon claire ce qui motive le recours au CPE, en quoi il consiste et comment le projet se déroulera. L'adhésion en interne est en effet un facteur de succès du CPE, tant dans sa mise au point que dans le suivi du contrat.

L'inquiétude de perdre la compétence et la maîtrise des projets, notamment pour les équipes de maîtrise d'ouvrage, n'est pas forcément fondée dans la mesure où le bailleur reste maître d'ouvrage. Comme dans le cadre d'une VEFA⁴⁷, la définition des besoins et le contrôle des performances prennent le pas sur la conception technique qui est assurée par le prestataire, mais cela ne signifie pas que la compétence du bailleur est amoindrie.

L'inquiétude de perdre la propriété des immeubles et de « ne plus rien pouvoir toucher pendant 20 ans » n'est pas justifiée non plus. Le bailleur conservant la propriété des investissements, il devra juste veiller à ne pas détériorer les propriétés thermiques du bâtiment lors des interventions de maintenance, et le cas échéant à se concerter en amont avec le prestataire du CPE. Néanmoins, une fois le bâtiment réhabilité il semble peu probable que soient entrepris avant la fin du contrat de gros travaux susceptibles de modifier la performance énergétique.

Quant à la complexité du projet, elle est réelle tant pour le contenu du contrat que sa mise en œuvre (dialogue compétitif, conception-réalisation). Elle peut être justifiée par :

- Le nombre important de bâtiments qui pourront être traités à travers un seul contrat;
- L'insuffisance de moyens en interne pour gérer le nombre de projet entraînés par la mise en œuvre des lois Grenelle d'ici 2020;
- Le fait que le CPE permet de financer des investissements qui ne le seraient pas autrement.

Diagnostic des bâtiments

Une fois les bâtiments identifiés, il est nécessaire de réaliser un diagnostic détaillé. Celui-ci est réalisé principalement par l'AMO, et par d'autres prestataires pour les diagnostics spécialisés.

Dans une opération de réhabilitation classique, le diagnostic est souvent réalisé par la maîtrise d'œuvre et affiné au fur et à mesure de l'avancement du projet. Cela n'est pas possible dans un dialogue compétitif, dans la mesure où les candidats devront proposer une offre ferme et définitive en termes de coûts et de performances.

Le diagnostic initial doit être aussi exhaustif que possible. En effet, les études qui ne sont pas menées en amont par le maître d'ouvrage devront être réalisées

au cours du dialogue, soit par le bailleur soit par chacun des candidats, ce qui retarde le projet, augmente les coûts et réduit les moyens alloués par les candidats aux études énergétiques et financières, qui sont le vrai enjeu du dialogue.

De plus, le contrat de performance énergétique se fonde sur une situation de référence énergétique pour de déterminer la performance et les économies garanties. **Le diagnostic énergétique ne doit pas pouvoir être contesté, car cela remettrait en cause toute la garantie de performance énergétique.** Le prestataire s'engage donc à accepter le diagnostic énergétique existant, qui est repris dans le Plan de Mesure et de Vérification.

Bilan documentaire

Le bilan documentaire consiste pour le bailleur à collecter tous les documents relatifs aux bâtiments :

- Plans d'origine, et le cas échéant, avis technique relatif au procédé de construction;
- Dossier des ouvrages exécutés (DOE);
- Dossier des interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO);
- Recensement des interventions passées sur le bâtiment;
- Tableau des surfaces et des loyers;
- Liste des locataires et leurs caractéristiques socio-économiques (composition familiale, emploi, niveau de ressources, ancienneté dans le logement...);
- Bilan des charges récupérables sur les trois dernières années;
- Diagnostics amiante;
- Constats de risques d'exposition au plomb pour les bâtiments d'avant 1949;
- Diagnostics de performance énergétique;
- Tout autre document susceptible de fournir des informations sur le bâtiment.

Plans et relevés de géomètre

Si les plans d'origine ne sont pas disponibles, il est incontournable de faire réaliser un nouveau jeu de plans par un géomètre expert.

Diagnostic technique

Le diagnostic technique doit permettre de faire un état des lieux exhaustif du bâtiment et de recenser

⁴⁷ Vente en État Futur d'Achèvement.

tous les dysfonctionnements. Il est possible de s'appuyer sur le Bilan Patrimoine Habitat mis au point par Cerqual Patrimoine, ou sur toute autre méthode de travail.

Le diagnostic devra être suffisamment précis pour permettre par la suite aux entreprises de disposer d'une bonne connaissance du bâtiment, même si elles devront le compléter par des visites sur site. À cet égard, les photographies sont importantes pour une compréhension rapide des enjeux techniques du site. Il est recommandé de prévoir à la fin du diagnostic un tableau récapitulatif des dysfonctionnements constatés, décliné par logement.

Audit et scénarii énergétiques

Cet audit vise à :

- Faire un état des lieux précis de l'existant d'un point de vue énergétique;
- Évaluer la performance du bâti et des installations, indépendamment des consommations réelles; en complément des outils réglementaires, une simulation thermique dynamique est intéressante car elle donne une vision beaucoup plus fiable des consommations théoriques du bâtiment;
- Étudier plusieurs scénarii de rénovation énergétique, qui seront chiffrés en termes de coûts et de performance énergétique.

LADEME finance ces audits sur la base d'un cahier des charges disponible sur son site. Il est intéressant de définir plus précisément certains éléments de la mission, notamment pour harmoniser les modes de présentation des scénarii à l'intérieur de chaque audit, et pour que tous les audits soient structurés de la même façon.

L'audit énergétique est une pièce cruciale dans la préparation du CPE. Il doit être suffisamment approfondi pour que l'état des lieux soit accepté par le futur prestataire, et intégré au contrat. Les scénarii énergétiques n'ont par contre aucune valeur contractuelle, puisque le prestataire est libre des moyens à mettre en œuvre pour atteindre la performance énergétique fixée.

Étude urbaine et autorisations administratives

Il est important d'examiner la réglementation urbaine locale car elle peut avoir un impact sur les travaux envisageables (façades, aménagements extérieurs...). À ce titre, la mairie peut délivrer un certificat d'urbanisme qui récapitule tous les éléments d'urbanisme relatifs au bâtiment.

Il n'est *a priori* pas nécessaire d'obtenir de permis de construire pour la rénovation énergétique d'un bâtiment. En effet :

- Les modifications de façade et plus généralement la modification de l'aspect extérieur tels que transformation des balcons en bow-windows ou des portes-fenêtres en fenêtres ne sont pas des travaux qui nécessitent une demande de permis de construire mais une déclaration de travaux (article R421-17a du Code de l'urbanisme);
- Une demande de permis de construire est obligatoire dans l'existant si la SHOB augmente de plus de 20 m². Toutefois, si cette augmentation est liée à des travaux en vue d'améliorer l'isolation thermique ou acoustique de la construction existante, les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires ne sont pas comptabilisées (article R112-2 du Code de l'urbanisme);
- Le décret du 16 octobre 2009 modifie l'article R112-2 : quand il y a augmentation du volume d'un bâtiment pour raison énergétique, il y a *ipso facto* exonération de permis de construire;
- Les travaux en vue d'un changement de destination des locaux ne modifiant pas la structure porteuse ou la façade du bâtiment ne sont pas soumis à permis de construire (article R421-14b C. urb.);
- Seuls les travaux ayant pour effet de modifier à la fois le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur sont soumis à permis de construire (article R421-14c C. urb.);
- Suite à la loi Grenelle II, une collectivité ne peut plus s'opposer à une déclaration préalable de travaux pour des motifs tels que la présence de panneaux solaires, d'une toiture végétalisée ou d'une isolation par l'extérieur, sauf si les constructions sont situées dans des périmètres protégés ou des secteurs sauvegardés (article L11-6-2 C. urb.).

Enquête sociale

Comme dans une opération de réhabilitation classique, une enquête sociale doit être réalisée pour récolter des données relatives aux souhaits des locataires et à leurs conditions de ressources. Il est conseillé d'introduire des questions relatives au confort thermique ressenti par les locataires, et sur leurs attentes en termes de rénovation énergétique.

Études complémentaires éventuelles

En fonction des bâtiments, un certain nombre d'études complémentaires devront être réalisés pour disposer d'une connaissance suffisante du bâtiment. Elles peuvent comprendre notamment :

- Diagnostic amiante et plomb avant travaux ;
- Étude de sols ;
- Repérage des réseaux enterrés ;
- Étanchéité à l'air des logements existants.

Définir les objectifs du CPE

Sur la base des diagnostics réalisés, le bailleur doit définir les objectifs du CPE. Ces objectifs doivent être validés en interne techniquement et financièrement (montant d'investissement), car il sera ensuite difficile de les modifier.

Nature du CPE

Il est essentiel à ce stade de définir la nature du CPE, qui peut d'ailleurs varier d'un site à un autre :

- Intégration ou non de la réhabilitation classique ;
- Travail sur les espaces extérieurs ;
- Financement en tiers investissement ou par le bailleur ;
- Fourniture de combustible (P1) ou non dans le cadre du contrat (ce choix modifie les équilibres économiques du contrat et peut favoriser les quelques opérateurs qui sont capables de proposer du P1).

Objectifs énergétiques

Sur le plan énergétique, le dialogue compétitif porte sur une conception-réalisation, ce qui signifie que le bailleur ne doit fixer que le niveau de performance à atteindre, les moyens mis en œuvre étant du ressort des candidats.

Étant données les obligations réglementaires, le CPE devra nécessairement atteindre une performance inférieure à 150 kWh/m².an en calcul réglementaire. Cependant, au vu de la complexité du CPE, il peut être judicieux de viser l'atteinte du label BBC rénovation, soit 80 kWh/m².an sur la base d'un calcul réglementaire.

Du fait de l'imprécision des moteurs de calcul réglementaire, la performance garantie ne sera pas nécessairement au même niveau que la performance théorique, d'une part car le prestataire peut prendre une marge d'erreur pour limiter les risques, d'autre

part parce que la garantie peut ne pas recouvrir tous les usages du calcul réglementaire (éclairage par exemple).

Programme de travaux pour la réhabilitation classique

Afin de limiter les coûts d'étude des candidats, il est recommandé pour les aspects relatifs à la remise à niveau des logements de définir un programme de travaux précis, à l'instar de ce que ferait un maître d'œuvre dans une opération classique.

LA SÉLECTION DU PRESTATAIRE

La procédure de dialogue compétitif est codifiée à l'article 36 du CMP pour les OPH et à l'article 12 de l'ordonnance du 6 juin 2005⁴⁸, pour les organismes privés d'HLM.

Le dialogue compétitif s'effectue donc en deux phases, d'une part la sélection des candidats, d'autre part le dialogue se concluant par la sélection de l'offre. Cette phase peut prendre un an à un an et demi.

Principes du dialogue compétitif

La procédure de dialogue compétitif est une procédure particulière qui nécessite le respect d'un ensemble de règles. La première règle est la confidentialité des offres qui sont transmises, cela nécessite de veiller à ne pas transmettre des informations d'une offre aux concurrents mais aussi de respecter l'anonymat des concurrents. La complexité des règles de dialogue compétitif nécessite des compétences juridiques spécifiques, soit dans la fonction achat, soit dans l'équipe d'AMO.

Nous proposons ici un dialogue composé de deux tours, mais le bailleur est libre de fixer le nombre de tours de dialogue qu'il souhaite en fonction de la complexité de son projet. Il est utile de se réserver dans le règlement de consultation la possibilité d'ajouter un tour de dialogue si cela apparaissait nécessaire au cours du projet.

Le dialogue compétitif se déroule suivant les délais résumés dans le tableau suivant :

48 Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, article 12 renvoyant à la section 3 (articles 38 et suivants) relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Tableau 6 - Les étapes du dialogue compétitif ⁴⁹

N°	Étape	Durée
1	Rédaction du DCE	Variable
2	Rédaction du règlement de consultation de l'AAPC (appel à candidature)	1 semaine
3	Rédaction du règlement de consultation du dialogue compétitif	2 semaines
4	Publication de l'Avis d'Appel Public à Concurrence	37 jours (délai légal)
5	Sélection des candidats	3 semaines
6	Envoi du règlement de consultation du dialogue et du DCE	En même temps que la notification de la sélection
7	Visite de site (une ou deux)	À définir
8	Phase de questions des candidats (une ou deux séries)	À définir
9	Remise des premières propositions	Prévoir au moins 3 mois suite à l'envoi du DCE
10	Analyse des offres	2 à 4 semaines
11	Questions du bailleur aux candidats en vue des auditions	2 semaines avant les auditions
12	Première audition des candidats	À définir
13	Remise des deuxièmes propositions	À définir
14	Analyse des offres	2 à 4 semaines
15	Questions du bailleur aux candidats en vue des auditions	2 semaines avant les auditions
16	Deuxième audition des candidats	À définir
17	Invitation à déposer les offres finales	
18	Dépôt des offres finales	Délai légal de 15 jours minimum après réception de l'invitation à déposer l'offre finale
19	Commission d'appel d'offres : ouverture des offres	1 jour
20	Analyse des offres	1 mois
21	Commission d'appel d'offres : sélection du prestataire	1 jour
22	Envoi des courriers de rejet des offres	Prévoir 3 jours pour la distribution par la Poste
23	Délai de recours	16 jours à partir de la réception des courriers de rejet ; temps utilisé pour la mise au point du contrat
24	Notification du marché (signature du contrat)	Après la fin du délai de recours
25	Faire paraître un avis d'attribution dans les journaux ayant reçu l'AAPC	

⁴⁹ Les délais sont à adapter suivant le projet, sauf les délais légaux qui sont signalés comme tels.

Publication de l'Avis d'Appel Public à Concurrence

Le dialogue compétitif débute par la publication d'un avis d'appel public à concurrence. Deux possibilités s'offrent au bailleur :

- Soit publier un avis d'appel public à concurrence comportant deux parties distinctes, la première portant sur la sélection des candidats et la seconde sur le déroulé de la procédure de dialogue compétitif avec les candidats sélectionnés;
- Soit publier un avis d'appel public à concurrence pour la seule sélection des candidats en indiquant que le déroulé du dialogue compétitif sera détaillé dans le règlement de consultation qui sera transmis aux candidats retenus.

Le fait d'inclure le déroulé de la phase de dialogue dans l'avis d'appel public à concurrence n'exonère pas le bailleur de la rédaction d'un règlement de consultation, qui reste un des documents obligatoire à transmettre aux candidats dans une procédure de dialogue compétitif.

De même, le fait d'effectuer, dans l'avis d'appel public à candidature, un renvoi vers le règlement de consultation pour le déroulé du dialogue compétitif implique de rédiger deux règlements de consultation (un pour l'AAPC et un pour le dialogue compétitif).

Le bailleur doit donc effectuer son choix entre ces deux *modus operandi*. Aucun des deux n'est mieux que l'autre, toutefois, le règlement de consultation de la phase de dialogue ne devra être rédigé qu'à partir de l'instant où le bailleur pourra avoir une vision claire de ses objectifs. En effet, ces éléments vont déterminer la durée et le nombre d'auditions de la phase de dialogue.

Délimiter les modalités du déroulement de la phase de dialogue dès l'avis d'appel public à concurrence, implique par conséquent d'avoir une vision suffisamment précise du projet pour arrêter le déroulement de la procédure.

En d'autres termes, si l'on choisit de ne rédiger dans un premier temps qu'un simple appel à candidature, cela laisse du temps pour finaliser les études techniques et définir en conséquence le déroulé de la phase du dialogue compétitif, qui sera indiquée aux candidats par le règlement de consultation qu'ils recevront une fois leur candidature sélectionnée.

Il est nécessaire de prévoir dans le règlement de consultation une prime pour les candidats qui n'auront pas été retenus, considérant le temps de travail

que demandent l'étude et l'élaboration d'une offre. En tout état de cause, un délai de 37 jours minimum doit être respecté entre la parution de l'avis de marché et la date de remise des candidatures et 30 jours en cas de transmission électronique en application des textes.

Sélection des candidats au dialogue compétitif

Le nombre minimal de candidats invités à dialoguer ne peut être inférieur à trois sauf si le nombre de candidats n'est pas suffisant. La sélection des candidatures est assez simple et s'établit sur les moyens techniques et humains, les compétences et l'expérience des candidats dans le domaine des CPE (article 67 du CMP).

Des critères de sélection pondérés des candidatures doivent être définis et mentionnés dans l'avis d'appel à candidature. Chaque candidature fera donc l'objet d'une notation en fonction de ces critères objectifs et un classement sera ainsi établi. L'ensemble des documents classiques d'appel d'offre sont bien évidemment à fournir.

Envoi du dossier de consultation des entreprises (DCE)

La sélection des candidatures réalisées, le dossier de consultation des entreprises sera envoyé aux candidats sélectionnés. Le DCE est différent d'un appel d'offre classique. Il comportera les documents suivants (décrits dans la partie 4) :

- Un règlement de consultation pour la phase de dialogue;
- Un programme fonctionnel avec la totalité de ses annexes (modèles dynamiques, plans, descriptif du site... Le programme fonctionnel décrit les exigences de performance sur la partie énergétique, ainsi que le programme précis de réhabilitation technique;
- Le descriptif intégral des sites;
- Un cadre de réponse pour les candidats;
- Un projet de contrat.

L'envoi de ce DCE est accompagné d'une lettre d'invitation à la phase de dialogue.

Visites sur site

Le déroulé du dialogue compétitif doit comporter au moins une visite du ou des sites pour chaque candidat, durant laquelle il leur est possible de poser toutes

les questions qu'ils jugeront nécessaires. Cette visite est particulièrement importante lorsque le bâti et notamment l'isolation font partie du projet.

Par la suite, il n'y a pas lieu de restreindre les possibilités de visite pour les candidats à condition que le bailleur soit informé. Il faut être attentif à ce que les candidats ne se rencontrent pas lors de ces visites

Questions des candidats

Une fois la visite des lieux effectuée, un laps de temps suffisant doit être laissé aux candidats pour étudier le projet et formuler toutes les questions qu'ils désirent. Ces interrogations peuvent être transmises par voie électronique. Une deuxième série de questions peut être prévue. Le bailleur aura fixé dans le règlement de la consultation un temps de réponse aux candidats. Les réponses doivent être communiquées à tous les candidats de façon anonyme.

Remise des offres intermédiaires

Un délai conséquent est laissé aux candidats pour rédiger une première proposition qui fera l'objet de la première audition. L'envoi et la réception de ces propositions se fait dans les mêmes conditions que pour une offre finale à savoir : une date limite, une heure limite et un mode d'envoi ou de dépôt qui comprend obligatoirement un système d'accusé de réception.

Considérant les obligations techniques et les formats des documents, les fichiers informatiques doivent obligatoirement être transmis par voie postale sous format CD-Rom.

Analyse des offres intermédiaires

La phase d'analyse des offres constitue une étape nécessaire pour préparer les auditions, c'est également une première évaluation des projets.

Elle réunit l'ensemble des services du bailleur ainsi que ses AMO. Elle nécessite une bonne coordination des acteurs, il faut veiller à définir le rôle de chacun, établir un ordre du jour et prévoir une grille d'analyse des offres, qui sera construite à partir du DCE. De cette façon le bailleur pourra évaluer équitablement et efficacement les différents projets.

L'analyse des offres permet aussi de préparer les questions pour l'audition, de définir l'organisation et l'ordre du jour de l'audition des candidats.

Questions aux candidats et invitation aux auditions

Les candidats doivent être invités à l'audition par lettre recommandée avec accusé de réception, ce pli doit indiquer le lieu, la date, l'heure, la durée et le matériel mis à la disposition du candidat (ex. : rétro-projecteur,

ordinateur portable...). Le déroulé de l'audition est défini par le bailleur qui doit prévoir un ordre du jour précis.

Par retour de courrier (électronique), les candidats précisent les participants à l'audition.

Le bailleur transmet aussi une liste de questions auxquelles il attend que les candidats répondent pendant les auditions.

Auditions des candidats

Chaque candidat est auditionné tour à tour. Les auditions doivent permettre de mieux comprendre les besoins précis et l'offre du candidat, et d'apporter des réponses aux questions posées préalablement par le bailleur.

Il va de soi que la présentation de son projet par le candidat semble être un préalable imposé. Selon la taille et la complexité des projets, une séparation en plusieurs groupes thématiques est envisageable, notamment pour analyser le détail technique de chaque projet. Étant donné qu'il s'agit de bâtiments existants, le premier tour a des chances de se focaliser sur les questions techniques, le deuxième plus sur les questions juridiques et financières.

Durant les auditions, le bailleur doit faire attention de ne pas se laisser séduire par une idée ou une solution technique d'un candidat et de l'imposer aux autres concurrents. Le bailleur peut être tenté de modifier le programme fonctionnel durant le dialogue et suite à certaines auditions car des problèmes ont été soulevés ou certaines propositions techniques des candidats l'ont tenté. Un programme fonctionnel ne peut en principe être modifié sauf de façon exceptionnelle lorsque le bailleur n'est pas en mesure de définir lui-même un objectif particulier à atteindre.

De même, un litige de propriété industrielle peut se poser si des éléments d'une proposition ne restent pas strictement confidentiels et sont transmis à un autre concurrent. Le bailleur doit donc cloisonner avec la plus grande rigueur les auditions et s'assurer de la confidentialité des offres des candidats.

Compte-rendu des auditions et consignes pour l'offre suivante

Suite à chaque audition, le bailleur et son AMO rédigent un compte-rendu des auditions, qui ne doit pas être exhaustif mais comporter les points ayant fait l'objet de décisions. Le compte-rendu est envoyé aux candidats qui doivent le retourner signé.

Il est aussi possible pour le bailleur de préciser par courrier certains points n'ayant pas été tranchés clairement en audition, ou des éléments qui auraient été

demandés en séance. Ces éléments ne doivent pas faire partie du compte-rendu, et être communiqués de façon transparente à tous les candidats, sauf s'ils sont vraiment spécifiques à une solution proposée par un des candidats.

Offres finales et sélection du prestataire

Le deuxième voire le troisième tour de dialogue compétitif ne diffère en rien du premier, et le même *modus operandi* sera de rigueur. Le but est d'affiner les points problématiques de la première proposition sauf à ce qu'une proposition entièrement nouvelle ait été soumise. Il est important de prévoir un délai suffisant pour l'élaboration de chaque offre afin qu'elles soient de qualité.

Les offres finales du candidat sont les seules propositions « engageantes » pour ce dernier, le bailleur ne pourra se fonder que sur ces dernières pour juger de la qualité de l'offre du candidat.

La remise des offres finales s'effectue dans les conditions décrites dans le règlement de consultation mais doit respecter un délai minimum de 15 jours entre la réception de l'invitation à déposer l'offre finale et la date de remise des offres.

Concernant cette phase de la procédure, le dialogue compétitif ne diffère pas des autres procédures, il est nécessaire d'indiquer les éléments suivants : une date limite, une heure limite et un mode d'envoi ou de dépôt qui comprend obligatoirement un système d'accusé de réception (éléments indiqués dans le règlement de consultation).

La sélection des offres s'effectue par leur notation en fonction des critères objectifs et pondérés arrêtés dans le règlement de consultation. Le bailleur procède à l'ouverture des plis contenant les offres et note chaque proposition en fonction des critères mentionnés dans l'AAPC.

Dans le cas où les offres finales comporteraient des options (prévues au règlement de consultation) ou des variantes, il est important de garder en tête que seule l'offre sans option ou variantes peut être considérée pour la sélection. Les options ou variantes proposées par le candidat peuvent être prises en compte uniquement si son offre principale est la plus avantageuse.

Signature du contrat

Une fois l'offre la mieux disante retenue, un courrier de notification en accusé de réception est adressé aux candidats non attributaires et indique le versement de leur indemnité.

Pour des raisons de bon sens et de compréhension des candidats non retenus la lettre de rejet devrait faire l'objet d'une motivation, indiquant notamment la notation du candidat en fonction des critères.

Si un candidat évincé adresse une demande écrite concernant la motivation du rejet de son offre, le bailleur a un délai de 16 jours suivant la réception de ladite lettre pour faire connaître sa motivation. De ce fait un délai de 16 jours doit être respecté entre la notification de rejet aux candidats et la signature du contrat.

En pratique il n'y a que peu de chance que le contrat soit aussi vite ratifié par les parties, en effet les parties devront réaliser de petits ajustements avec le futur titulaire du contrat. Toutefois, « petits ajustements » ne signifie pas la possibilité de modifier les clauses en rapport avec les critères d'attribution mais réellement des éléments à la marge, la Commission européenne s'étant prononcée sur le sujet en ces termes⁵⁰.

LA MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT

La phase de suivi du contrat est tout aussi importante que la contractualisation. En effet, un contrat mal suivi est rarement satisfaisant pour les parties et peut donner lieu à des litiges.

Les travaux

Le prestataire du CPE assure l'exécution des travaux sur la base des dispositions contractuelles sous sa propre maîtrise d'œuvre. Toutefois certains éléments requièrent une attention particulière de la part du bailleur notamment pour veiller à la conformité des travaux et lors de la phase de réception.

Le suivi des travaux

L'objectif pour le bailleur est d'effectuer un suivi des travaux pour s'assurer que l'intervention sur le bâti et les installations se fait dans les règles de l'art et pour prévenir d'éventuels dysfonctionnements ultérieurs après la fin du CPE. Le suivi est assuré par l'AMO ou par le bailleur.

Il doit porter une attention particulière aux **conformités et aux modifications des travaux** par rapport à la proposition contractuelle et aux conséquences de ces modifications.

Il est conseillé d'effectuer une visite mensuelle du chantier *a minima* et d'assurer la lecture et le suivi des actions établies par les comptes rendus de travaux, dont le bailleur sera destinataire.

50 Extrait Jurisclasseur Contrats Administratifs, fascicule 64-10, point 80 : *“La marge de manœuvre des pouvoirs adjudicateurs après la présentation des offres finales est assez réduite [...]. Il faut souligner qu'il ne s'agit pas de négociations avec ce seul opérateur économique – des amendements visant à autoriser de telles négociations ont été proposés et rejetés par le législateur communautaire. Il s'agit de quelque chose de beaucoup plus limité, à savoir, d'une “clarification” ou d'une “confirmation” d'engagements qui figurent déjà dans l'offre finale elle-même”* (Commission européenne, Fiche explicative – Dialogue compétitif – Directive classique : Doc. CC/2005/04 FR [révision n° 1]).

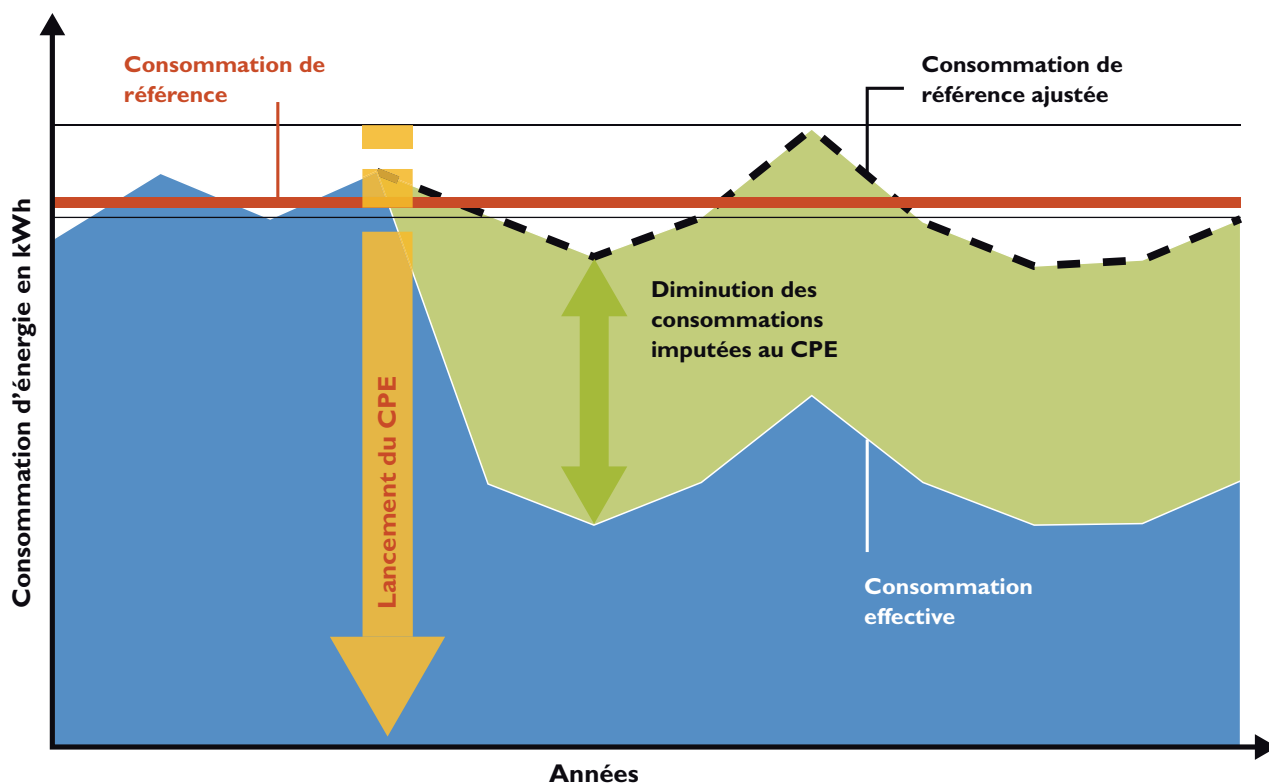


Figure 13. Les ajustements de la cible de consommations énergétiques⁵¹

La réception

Cette phase est délicate car le bailleur devient propriétaire des travaux. Il doit assister à l'inspection des travaux en vue de la réception, sur convocation du prestataire. Il émet les réserves éventuelles et contrôle leur levée.

Il revient également au bailleur d'assurer le suivi du déroulement des reprises et constatations, à la date prévue et contrôler la levée des réserves.

Le prestataire fournit un dossier des ouvrages exécutés. Il doit contenir l'ensemble des plans et schémas techniques conformes à la réalisation et l'ensemble des procès-verbaux d'essais.

Mesure et vérification de la performance

L'engagement sur un niveau de performance nécessite le contrôle et la mesure de cette performance. Il est donc indispensable nécessaire de définir clairement la consommation d'énergie avant travaux (dite « situation de référence ») et après travaux (dite « cible ») et les conditions d'exploitation qui déterminent les variables d'ajustement (les facteurs pouvant modifier le niveau de la cible).

Les variables indépendantes sont celles qui donnent lieu à des ajustements périodiques de la cible, généralement annuels, tels que les DJU. Les facteurs statiques sont les variables qui peuvent évoluer de façon ponctuelle et donner lieu à des ajustements non périodiques de la cible, comme par exemple la transformation de logements en commerces, qui modifie les besoins en chauffage et eau chaude sanitaire.

Une fois identifiés l'ensemble des paramètres qui déterminent la consommation initiale et la consommation après rénovation, il devient possible de réaliser des ajustements périodiques. La consommation garantie dans un CPE est donc ajustée continuellement, mais pas révisée (ce qui signifierait de revoir le niveau de performance exigé, toutes choses égales par ailleurs). La figure 13 montre ce processus d'ajustement.

Le protocole IPMVP⁵² a établi un cadre méthodologique sur lequel s'appuient les contrats de performance énergétique. L'IPMVP définit 13 points qui doivent être renseignés pour former un plan de mesure et de vérification (PMV).

Le PMV vise à définir la performance, ses modalités de contrôle et d'ajustement dans le temps. Il s'agit

51 Frédéric BOUGRAIN, Orlando CATARINA et alii, *Guide pour le montage et le suivi des contrats de performance énergétique dans les collèges et lycées*

52 International Performance Measurement and Verification Protocol.

d'une démarche méthodologique partagée par les parties. Il fait l'objet d'un accord entre les parties au plus tard avant la signature du contrat définitif. Le PMV s'appuie sur de l'instrumentation et sur des procédures qualité pour mesurer et vérifier les performances des actions d'améliorations.

Le suivi du contrat s'appuiera donc sur le PMV pour réaliser un bilan de façon annuelle puis quinquennale. Nous proposons dans la partie 4 du guide des éléments pour adapter l'IPMVP à une réhabilitation énergétique globale de logements, et un modèle de PMV est fourni en annexe.

Modalités de suivi du contrat dans le long terme

Le CPE est aussi un contrat de maintenance et d'exploitation, qui demande à être suivi comme tout contrat de long terme.

Le suivi des prestations permet d'éviter toute dérive du contrat, et de garantir une meilleure durée de vie des installations après la fin du contrat.

À cet effet, une réunion doit être organisée tous les ans pour analyser les résultats énergétiques. Il est aussi important de prévoir un point d'étape tous les cinq ans, afin de faire un bilan partagé du fonctionnement du contrat. Par ailleurs, étant donnée la durée du contrat, il peut être utile de mettre en place un système d'archivage dynamique des données contractuelles, techniques et de suivi.

La fin du contrat

Le contrat de performance énergétique, à l'instar de toute convention, possède une durée strictement définie mais peut connaître un terme anticipé pour différents motifs. Ces hypothèses doivent être prises en considération et anticipées dès la rédaction du contrat pour ne pas poser de difficultés lors de l'achèvement de celui-ci.

Ainsi, le bailleur doit prévoir **les cas « communs » de fin de contrat**, c'est-à-dire l'arrivée à terme de la durée; la résiliation pour faute et les cas de force majeure. Ces différentes situations ne posent pas d'interrogation particulière. Néanmoins, il faut veiller à traiter la **question des investissements réalisés par le prestataire et non amortis à cette date**.

Par ailleurs, il faut prévoir les situations de **cession de l'immeuble; de cession du contrat et de rachat anticipé du contrat par le bailleur**.

Le bailleur peut, pour des raisons différentes, décider de céder l'immeuble à un tiers alors que le CPE est en cours d'exécution. Le bailleur doit donc s'assurer que l'acquéreur de l'immeuble reprend le CPE aux mêmes conditions et qu'il se subroge dans ses droits.

Le prestataire doit lui aussi pouvoir céder le contrat à un tiers. Dans ce cas le repreneur doit présenter les mêmes compétences et capacités que le prestataire et doit être agréé par le bailleur.

Enfin, il est nécessaire pour le bailleur d'avoir une possibilité de mettre un terme à son contrat par une **clause de rachat anticipé du contrat**. Cette dernière doit prévoir la possibilité pour le bailleur de racheter le contrat au prestataire, le prix de ce rachat comportant des éléments à définir lors de la phase de négociation. Dans la plupart des cas le prix doit toutefois intégrer **le montant de travaux restant à rembourser, les frais de financement et une indemnité pour chacune des années restant à courir**.

En conséquence, il y a lieu d'être exhaustif dans la rédaction de ces clauses afin de sécuriser la sortie du contrat et de prévenir tout risque contentieux.

CHAPITRE 4

LES DOCUMENTS À ÉLABORER POUR UN CPE

Cette partie précise les points essentiels des documents qui doivent être produit pour préparer un CPE. Certains documents sont fournis en annexe, notamment :

- Un exemple de règlement de consultation de dialogue compétitif;
- Un exemple de contrat;
- Un plan de programme fonctionnel;
- Un exemple de plan de mesure et vérification.

DU DCE AU CONTRAT FINALISÉ

Entre le lancement du DCE et la conclusion du contrat, le statut et le contenu des documents évolue. La figure 14 montre le contenu du DCE et du contrat final.

La procédure de dialogue compétitif diffère d'une procédure d'appel d'offre classique. Dans ce type de procédure les moyens de parvenir aux besoins du bailleur ne sont pas définis ce qui entraîne une modification des documents de consultation.

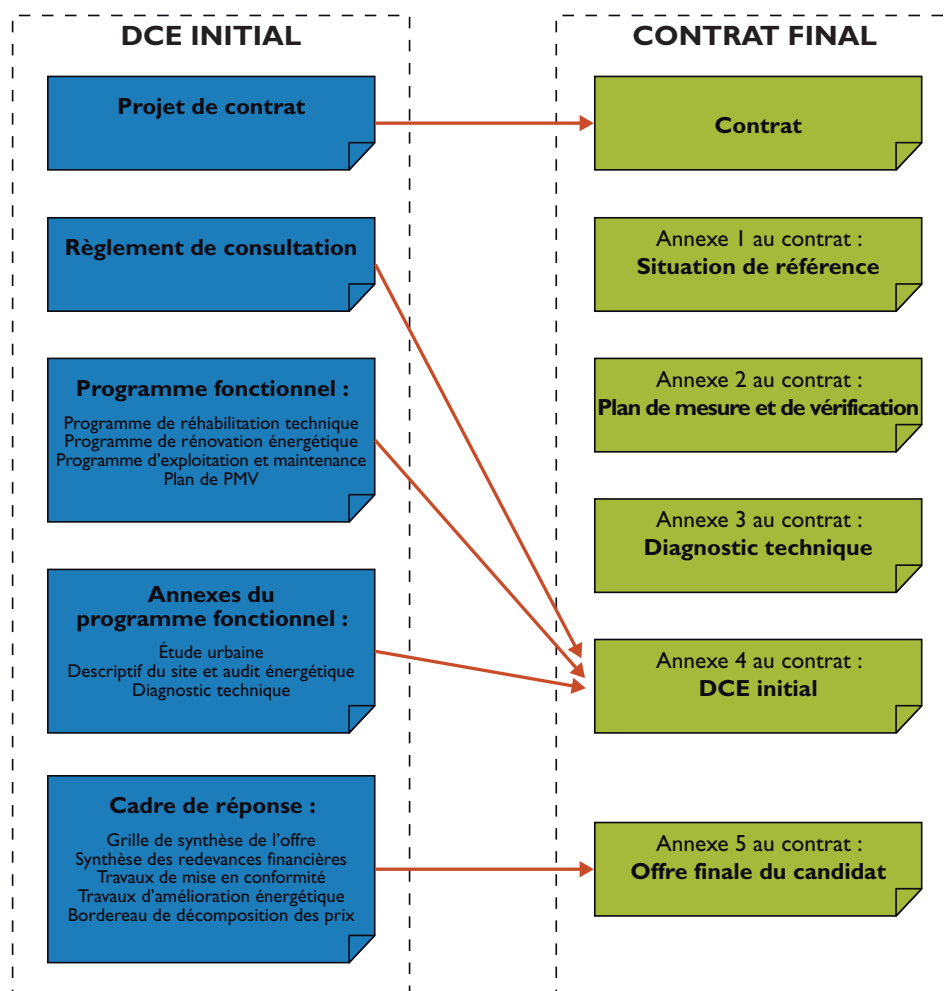


Figure 14. Évolution des documents entre le DCE et le contrat finalisé

En conséquence, le DCE se compose des documents suivants :

- Le règlement de consultation du dialogue ;
- Le programme fonctionnel et ses annexes (descriptif des sites) ;
- Un projet de contrat ;
- Un cadre de réponse préformaté pour la présentation de l'offre (DGPF, analyse financière, analyse énergétique, etc.).

Le projet de contrat et le programme fonctionnel feront l'objet de modifications au cours des dialogues et des négociations. La grille d'offre n'est qu'un document permettant la présentation de l'offre finale.

Pour formuler leur offre, les candidats devront produire un document dénommé « offre » qui intégrera les clauses intangibles ainsi que leur proposition. L'offre sera donc composée des éléments suivants :

- Une offre technique (programme fonctionnel dont les clauses intangibles restent inchangées mais contenant les propositions du candidat) ;
- Une offre juridique (projet de contrat dont les clauses intangibles restent inchangées mais contenant les propositions du candidat) ;
- Le cadre de réponse rempli.

Les candidats doivent donc exécuter un exercice dans lequel ils doivent faire preuve d'imagination tout en respectant certaines contraintes obligatoires.

Le projet de contrat présenté par le candidat sera réalisé dans les mêmes conditions que l'offre, à savoir, une offre contractuelle comprenant les clauses intangibles. L'offre des candidats doit prendre la forme du programme fonctionnel et du projet de contrat tout en gardant les clauses intangibles et en y insérant leurs propositions.

La totalité des autres documents font partie des annexes de l'offre technique.

L'ensemble de ces documents formera l'offre finale du candidat remise au bailleur qui l'évaluera en fonction des critères définis dans le règlement de consultation.

RÈGLEMENT DE CONSULTATION DE L'AAPC

Modalités de publication

L'AAPC ne pose pas de difficultés particulières, le modèle du JOUE⁵³ doit être rempli. L'AAPC communautaire est modélisée sous forme de case à cocher et à remplir le cas échéant.

Le contrat de performance énergétique pose une première difficulté résidant dans sa qualification de marché de travaux ou de services. Le seul moyen de répondre à cette question est de définir si le projet comporte une part plus importante de travaux ou de services et d'en conclure ainsi la nature du contrat.

Une attention toute particulière doit être portée aux « options » qui ne sont pas entendues de la même façon en droit français et droit européen. En droit national, l'option est définie comme la possibilité pour un candidat de proposer une solution alternative à la demande du bailleur mais dont les caractéristiques techniques ont été définies par celui-ci. Les formulaires d'appel d'offres européens entendent quant à eux les options comme des marchés complémentaires qui pourront être contractés dans un avenir proche.

Contenu

Deux possibilités se présentent au bailleur :

- Soit un seul Règlement de Consultation est établi et ce dernier traite de l'appel à candidature et du déroulement du dialogue compétitif ;
- Soit deux règlements de consultation sont établis, l'un traitant de l'appel à candidature et le second du déroulement du dialogue compétitif.

L'avantage de cette seconde méthode réside dans le fait que l'appel à candidature peut être effectué alors même que le DCE n'est pas finalisé. Jusqu'à l'arrêt définitif du DCE le règlement de consultation peut avoir un intérêt à être modifié et doit donc être finalisé en même temps que le Programme Fonctionnel. Si tous les documents du DCE sont établis avant l'appel à candidature, il peut tout à fait être établi un seul règlement de consultation comportant deux parties distinctes :

- L'appel à candidature ;
- Le déroulé du dialogue compétitif une fois que le candidat a été sélectionné pour être invité à dialoguer.

Dans tous les cas l'avis d'appel public à concurrence doit indiquer si une prime sera accordée aux candidats sélectionnés mais dont l'offre ne sera pas retenue

53 Si le montant estimé dépasse le seuil communautaire.

au final. La prime doit être substantielle considérant le travail qui doit être fourni par les entreprises pour l'établissement de leurs offres.

Les entreprises ne prendront pas le risque de candidater au dialogue compétitif si à la fin de 4 mois ou plus de travail elles n'ont pas même de prime d'indemnisation pour les études effectuées.

RÈGLEMENT DE CONSULTATION DU DIALOGUE COMPÉTITIF

Le règlement de la consultation du dialogue compétitif est, contrairement au règlement de la consultation de l'appel à candidature, beaucoup plus détaillé et complexe à réaliser. Il ne peut être réalisé qu'à partir du moment où les diagnostics techniques et juridiques ont été effectués.

En tout état de cause, le point essentiel du règlement de consultation est le planning du dialogue compétitif. Deux positions doivent être conciliées, celle du bailleur qui désire avoir une procédure rapide pour attribuer au plus tôt le marché et celle des candidats qui ont besoin d'un délai minimum pour établir des propositions dignes d'intérêt sans négliger certaines problématiques.

Trois points de discussion particulièrement importants doivent être traités avec la plus grande attention :

- Les critères d'attribution du marché ;
- L'établissement des clauses tangibles et intangibles ;
- Le déroulé du dialogue et des phases d'audition.

Tableau 7 - Exemple de critères d'attribution du marché

1	Performance énergétique et technique	-- (%)
Sous-critères		
1.1	Niveau d'économie d'énergie et d'économies monétaires	-- %
1.2	Niveau de réduction des GES	-- %
1.3	Respect du programme fonctionnel	-- %
1.4	Qualité des prestations de réhabilitation	-- %
Total		100 %

3	Prix	-- (%)
Sous-critères		
3.1	Coût des travaux de performance énergétique	-- %
3.2	Coût du tiers investissement	-- %
3.3	Coût des travaux de réhabilitation (financés sur fonds propres)	-- %
3.4	Coût de la maintenance et du renouvellement	-- %
Total		100 %

Critères d'attribution du marché

Il est difficile de proposer des critères d'attribution valables pour tout projet de CPE. En effet, les critères dépendent fortement des objectifs du bailleur : le CPE porte-t-il sur la réhabilitation énergétique du bâti ? Ou seulement sur des installations thermiques ? Le CPE comporte-t-il un tiers investissement ? L'intégration d'énergie renouvelable est-elle un critère d'attribution ?

Néanmoins, il est normal que la majorité des critères des CPE porte sur le niveau de performance énergétique, la réduction des gaz à effet de serre et le coût pour le bailleur. Par exemple, si le projet comporte une part de réhabilitation « classique », cette dernière ne doit pas prendre le pas sur la réhabilitation énergétique.

De même, le CPE se traduit par une garantie de performance énergétique qui doit se contrôler dans le temps, dès lors une partie des critères d'attribution doit porter sur l'exploitation des installations thermiques.

En effet, il faut garder à l'esprit que si le CPE peut comporter une partie importante de travaux, il n'en demeure pas moins un contrat de maintenance particulièrement rigoureux puisque devant assurer une performance sur une longue période.

Dans tous les cas, il est nécessaire de mettre en place des critères pondérés, eux-mêmes divisés en sous-critères pondérés. Le tableau 7 présente un exemple de critères.

2	Exploitation	-- (%)
Sous-critères		
2.1	Plan d'entretien et de renouvellement	-- %
2.2	Respect du programme fonctionnel	-- %
2.3	Garanties et assurances	-- %
2.4	Garantie de performance	-- %
2.5	Partage des gains avec le bailleur	-- %
Total		100 %

4	Conception / Réalisation	-- (%)
Sous-critères		
4.1	Organisation du projet - gestion des interfaces chantiers	-- %
4.2	Respect du programme fonctionnel	-- %
4.3	Planning	-- %
Total		100 %

L'établissement des éléments de négociation

Le dialogue compétitif est une procédure mise en place pour déterminer les moyens à mettre en œuvre afin d'atteindre l'objectif souhaité.

Néanmoins, le dialogue compétitif ne permet pas aux candidats de négocier la totalité des éléments du projet envisagé, le bailleur devant lister les clauses intangibles qui ne pourront faire l'objet de discussions. Une clause intangible l'est pendant toute la durée du dialogue.

Il est donc important de définir les points qui ne seront pas négociés sans toutefois en ériger trop, ce qui risquerait de bloquer les candidats sur leurs propositions et de faire perdre tout intérêt à la procédure de dialogue compétitif.

Déroulé du dialogue et des phases d'audition

Le règlement de consultation mentionne que le dialogue avec les candidats débute par l'envoi d'une lettre recommandée adressée à chaque candidat pour l'inviter aux négociations.

La visite du site

Le dialogue compétitif doit comporter au moins une visite du site pour chaque candidat, durant laquelle il leur est possible de poser toutes les questions qu'ils jugeront nécessaires.

Il est nécessaire de bien faire attention qu'aucun des candidats n'entre en contact. Les visites doivent faire l'objet d'un émargement par chaque représentant du candidat. Des visites complémentaires peuvent être prévues en cas de besoin.

Questions des candidats

Le bailleur doit prévoir dans le planning deux périodes pendant lesquelles les candidats sont libres de poser des questions. Il est bien de prévoir une série de questions à la suite de la visite de site et avant le premier tour de dialogue et une série entre le premier et le deuxième tour, cette dernière phase de questions fait suite aux remarques qui ont été faites lors de la première phase de dialogue. La réponse écrite à toutes les questions doit être circularisée de façon anonyme à tous les candidats.

Le déroulé de la phase de dialogue.

Le bailleur doit arrêter à l'avance le nombre minimum de phases qu'il entend mettre en application pour le déroulé du dialogue. Il semble adapté de réaliser deux auditions avant la remise des offres finales mais

le déroulé du dialogue doit être arrêté en fonction de la complexité du projet.

Le candidat établit une première proposition qu'il transmet au candidat dans les mêmes conditions qu'une offre finale. Une fois cette proposition remise le candidat est invité à dialoguer par lettre avec accusé de réception.

Une durée d'audition de l'ordre d'une journée semble adaptée. En effet, la durée doit être suffisante pour être utile, sans toutefois être trop longue et rendre le dialogue incompréhensible. Un procès-verbal du déroulé de l'audition est remis au candidat dans les jours qui suivent.

L'ensemble de ce processus peut se répéter autant de fois que nécessaire avant la remise d'une offre finale et définitive mais le nombre de phases doit être indiquée dans le règlement de consultation. Ainsi, si déterminer le planning peut apparaître comme une formalité, la pratique prouve au contraire que cet exercice est particulièrement difficile si le bailleur ne possède pas une bonne connaissance de son projet qui lui permet d'estimer le temps nécessaire aux entreprises pour présenter un travail digne d'intérêt.

Enfin, un certain nombre de délais sont obligatoires et définis par le code ou le décret d'application de l'ordonnance du 6 juin 2005.

CADRE DE RÉPONSE POUR LE DIALOGUE COMPÉTITIF

Une des difficultés majeure de la procédure de dialogue compétitif est de pouvoir comparer les offres finales une fois achevée la phase de consultation.

En effet, la procédure de dialogue compétitif permet un échange et un débat d'idée sur un projet donné, néanmoins si elle permet un spectre large dans un premier temps cet avantage devient souvent une difficulté lors de la comparaison des offres.

Le bailleur est alors tenté d'imposer certains critères d'analyse durant cette phase de dialogue pour lui permettre de comparer les offres finales et d'effectuer une notation.

Or les critères sont définis dès le début de la procédure et la recherche de moyen de comparaison durant le dialogue fait naître un risque indirect de rupture d'égalité de traitement entre les candidats qui devront modifier leur propositions pour entrer dans un cadre de réponse.

Les CPE étant des contrats complexes il n'est pas possible d'effectuer une notation des critères en application des offres « brutes ». En effet, si les offres doivent être considérées comme des ensembles cohé-

rents il est nécessaire de pouvoir comparer certains points techniques ou financiers.

Une bonne solution est l'établissement de grilles de réponse techniques et financières faisant partie intégrante de l'offre finale et devant en conséquence être remplies par les candidats. Ces tableaux de réponse portent sur les éléments suivants :

- Performances générales; Capacité du candidat à proposer un programme d'économie d'énergie tout au long du contrat;
- Organisation du chantier; impact des travaux en termes de planning et de condition vie des locataires;
- VRD : voirie (aménagement de circulation obligatoires) et réseaux divers (électricité, égouts, eau, téléphone, eaux usées, etc. ou tous les conduits, des canalisations et autres adductions qui font qu'un logement est habitable et viable, selon tous les critères de confort);
- Gros-œuvre : capacité du candidat à mener à bien les travaux sur l'enveloppe du bâtiment;
- Thermique : solution thermique proposées, meurs performances et mises en œuvre;
- GTC-GTB : instrumentalisation du système de contrôle et de gestion des installations thermiques;
- Maintenance : niveau et organisation de la mission de maintenance;
- Financier : coût des travaux et modalités de financement.

Ainsi, peu importe l'offre proposée, il est possible de comparer des éléments objectifs afin de remplir la grille des critères d'analyse des offres finales, indiquée dans le règlement de la consultation.

DESCRIPTIF DES BÂTIMENTS

Diagnostic énergétique

Au niveau énergétique, le diagnostic initial du site est particulièrement important car il servira de base d'étude pour les candidats et leur permettra de faire leurs propositions. Il se compose d'un audit de l'existant et de scénarios énergétiques exploratoires.

L'audit de l'existant est un point essentiel car il permet d'établir la situation de référence et donc les économies d'énergie qui seront générées et garanties dans le CPE. L'audit devra être accepté intégralement par le prestataire retenu. Il comprend l'analyse des points suivants :

- Site et bâtiment;
- Contrats et factures;
- Bilan énergétique.

Avant le lancement des audits énergétiques, il faut vérifier que la sur-consommation théorique des sites n'est pas liée à des dysfonctionnements de l'exploitation (logements surchauffés par exemple).

Pour faciliter les études des candidats et améliorer la qualité du dialogue, il est recommandé de fournir l'ensemble des données d'entrée du diagnostic et le cas échéant des scénarios. Étant donné le manque de fiabilité des outils de calcul thermique réglementaire, il est recommandé de réaliser le diagnostic avec un outil de simulation thermique dynamique qui présente une plus grande finesse dans le paramétrage. Le DPE n'est d'aucune utilité dans le diagnostic énergétique. Des scénarios de rénovation énergétique sont ensuite décrits :

- Mesures d'optimisation de l'exploitation;
- Description de chaque mesure d'intervention sur le bâti et les équipements (coûts, avantages, inconvénients, contraintes);
- Agrégation des mesures pour définir au moins trois scénarios contrastés, avec un niveau d'ambition à définir par le bailleur préalablement;
- Bilans énergétique et économique pour chaque scénario, en intégrant les financements et avantages fiscaux mobilisables.

L'intérêt des scénarios est de se mettre en situation et d'identifier déjà au niveau du diagnostic quels peuvent être les points de blocage et d'interaction avec le projet de réhabilitation technique. Par exemple, une isolation par l'extérieur de 20 cm peut entraîner un surcoût important si les débords de toiture doivent être allongés.

Les approches théoriques (en énergie primaire) ne sont utiles que dans l'approche réglementaire (label, RT...). Le bailleur sera vigilant à évaluer les économies d'énergies en termes d'énergies finales (consommées et payées par les locataires), en intégrant les frais de maintenance, d'abonnements...

Audit technique

Il s'agit de réaliser un état des lieux de chacune des parties d'un immeuble (logements, parties communes et sous-sol), d'en donner le niveau de conformité avec les règles en vigueur actuellement (sachant que l'immeuble était obligatoirement en conformité avec les règles en vigueur à la date de sa construction) et de

définir les exigences du bailleur de la façon la plus précise possible.

L'état des lieux est à effectuer de la façon la plus fine possible, idéalement dans chaque logement, afin d'identifier les contraintes spécifiques (équipements particuliers).

Cet état des lieux fournit également des renseignements pertinents sur le comportement des locataires (présence de sources de chaleur portatives par exemple, sur-occupation constatée...)

L'audit technique doit fournir tous les diagnostics qui peuvent être nécessaires par la suite : amiante, plomb, solidité de la structure...

Cet audit peut être sous-traité à l'AMO ou à un autre bureau d'études.

Diagnostics complémentaires le cas échéant

Le diagnostic pourra être complété par des mesures de vérification *in situ*, notamment si les DOE ne sont pas disponibles :

- Carottage des murs pour vérification des isolants par exemple ;
- Thermographie infrarouge pour évaluer les ponts thermiques ;
- Test d'étanchéité à l'air des logements ;
- Instrumentation pour mesurer les consommations en continu...

Plans, relevés de géomètre

Il est primordial que les plans à jour des bâtiments (masse, coupe, façade, étage courant) soient mis à la disposition des candidats, si possible sous un format informatique utilisable (Autocad).

Étude urbaine

Il est important de fournir aux candidats l'ensemble des informations et contraintes relatives à la réglementation d'urbanisme du site, car cela conditionne la faisabilité des différentes solutions qu'ils pourraient envisager.

PROGRAMME FONCTIONNEL

Le programme fonctionnel détaillé est le cahier des charges techniques qui définit les exigences du bailleur (obligation de résultat) sans décrire de solution technique particulière imposée pour satisfaire ces exigences.

Il exprime les performances quantifiées à atteindre et le mode de vérification (référence des normes d'essai

ou d'épreuve quand elles existent, ou spécifications techniques et mode de preuve de conformité).

Le contenu du programme fonctionnel dépend de chaque site, mais la difficulté est l'articulation entre toutes les dimensions du programme fonctionnel. Pour cette raison, un plan détaillé de programme fonctionnel est proposé en annexe.

Dispositions communes aux travaux de réhabilitation et de rénovation énergétique

Cette première partie du programme fonctionnel exprime seulement, autant que possible sous la forme de valeurs quantifiées, des performances à atteindre et le mode de vérification (référence des normes d'essai ou d'épreuve quand elles existent, ou spécifications techniques et mode de preuve de conformité). Cette partie fixe le périmètre de l'opération (détail des bâtiments et résidences, conditions de réalisation, cadre réglementaire...) et introduit le programme général des interventions : programme technique de réhabilitation et programme de rénovation énergétique.

Les objectifs principaux sont précisés (niveaux de performance, obtention d'un label, niveaux de confort...), ainsi que les contraintes à prendre en compte sur le site : interdiction d'utiliser tel matériau, obligation ou non de ravalier la façade...

Le bailleur fixe les interactions entre les deux programmes (réhabilitation et rénovation énergétique) sur les aspects de réhabilitation jugés obligatoires. Par exemple, un ravalement peut être indispensable en termes de rénovation mais pas en termes énergétique.

Programme de réhabilitation

Pour limiter les coûts d'études dans le cadre du dialogue compétitif, la meilleure solution pour la partie réhabilitation est de définir très précisément toutes les interventions à mener lorsque cela peut être fait, notamment en termes de remplacement d'équipements ou de sols dans les logements. Les candidats sont alors amenés à proposer leur meilleur prix comme sur un projet classique, sans que le programme n'ait besoin de rentrer dans le détail de l'allotissement.

Pour les bâtiments qui nécessitent un réaménagement des espaces dans les logements, les parties communes ou les espaces extérieurs, la logique est que le candidat fasse des propositions pour répondre à un cahier des charges qui fixe les objectifs, les contraintes et les fonctionnalités attendues.

Programme de rénovation énergétique

Ce programme fonctionnel détaille les niveaux de performance énergétique à atteindre.

Il fixe également les champs d'intervention (avec sans bâti par exemple) et les besoins obligatoires à satisfaire (passage en ECS collective par exemple).

Le programme détermine les exigences minimales du bailleur par lot technique et les niveaux de confort minimum.

Programme d'exploitation et maintenance

La maintenance n'est pas confinée aux activités techniques, mais inclut toutes les activités telles que la planification, la gestion de la documentation, les pièces de rechange, les outils, etc.

L'organisation de la maintenance proposée répond à des critères généraux. À titre d'exemple :

- Assurer la disponibilité du bien pour la fonction requise, avec une recherche du coût optimum ;
- Tenir compte des exigences de sécurité pour les biens et les personnes ;
- Améliorer la durabilité du bien et/ou la qualité du produit ou du service fournis, en tenant compte des coûts ;
- Apporter une contribution essentielle à la sûreté de fonctionnement du bien.

Les objectifs généraux des opérations de maintenance peuvent être les suivants :

- Fournir et assurer une disponibilité maximale des services aux logements répondant en tout point aux exigences des programmes ;
- Fournir un entretien préventif performant des installations afin de garantir les durées de vie ;
- Garantir la qualité du renouvellement d'air, la qualité de l'eau et certaines conditions d'ambiance dans les logements ;
- Garantir la maintenabilité et la durabilité des performances de fonctionnement des équipements à un niveau optimal, proche de celui des performances initiales ;
- Garantir la continuité de service et le maintien des paramètres de fonctionnement ;
- Assurer la sûreté et la sécurité des immeubles ;
- Garantir des conditions économiques optimales pour le respect des objectifs ;

- Restituer des bâtiments et équipements en bon état de fonctionnement au terme du contrat.

Le bailleur définit ainsi les prescriptions de maintenance et des objectifs particuliers (régionelles par exemple).

La Documentation de Maintenance est tenue à jour sur la durée du contrat et précise la nature et l'organisation des prestations dues au titre des opérations de maintenance.

PLAN DE MESURES ET VÉRIFICATION DE LA PERFORMANCE

Dans le programme fonctionnel, le bailleur ne peut pas définir le PMV, mais doit proposer un modèle qui sera rempli par les candidats et fera l'objet d'une négociation durant le dialogue. Un modèle de PMV est fourni en annexe.

La terminologie de l'IPMVP

L'IPMVP emploie une terminologie précise qu'il est utile de maîtriser car c'est un des enjeux majeurs des négociations durant le dialogue compétitif. Les termes importants sont les suivants :

- **Situation de référence** (« **baseline** » en anglais) : Référentiel décrivant la situation du site ou du système, avant la mise en œuvre d'une ou plusieurs actions d'amélioration de l'efficacité énergétique. Il comprend une période de temps choisie pour représenter le fonctionnement de tous les cycles pertinents (période de référence), ainsi que l'ensemble des paramètres et des conditions permettant de définir les ajustements.
- **Cible** : Consommations d'énergies représentant l'engagement du prestataire en termes de la performance énergétique contractuelle.
- **Variable indépendante** : Paramètre censé varier régulièrement et qui peut avoir un impact sur la consommation énergétique (typiquement, les DJU annuels ou la consommation d'eau chaude sanitaire).
- **Facteur statique** : paramètre affectant la consommation énergétique d'un site, mais censé rester stable dans le temps ou varier de façon exceptionnelle.
- **Ajustement** : Calcul effectué pour modifier la situation de référence ou la cible en fonction des variables indépendantes (ajustement périodique) ou des facteurs statiques (ajustement non périodique).

La mesure et la vérification de la performance énergétique d'un bâtiment est complexe car elle n'est jamais identique dans le temps, comme le montre la figure 15. Afin de pouvoir raisonner « toutes choses égales par ailleurs », on simule ce que serait la consommation en l'absence de travaux, en ajustant la situation de référence avec les variables indépendantes et les facteurs statiques. La cible de consommation est ajustée de la même façon.

Les économies d'énergie garanties dans le contrat sont la différence entre la situation de référence ajustée et la cible ajustée. Il peut donc arriver qu'elles soient inférieures ou supérieures aux économies réelles, si la température de consigne dans les logements est plus élevée ou s'il fait plus froid. Cela justifie l'importance de définir précisément la situation de référence et les variables d'ajustement, ainsi que les modalités d'ajustement.

Le contenu du PMV

Avant de rentrer dans le détail des 13 points de l'IPMVP, le bailleur doit rappeler brièvement le contexte dans le Plan de Mesure et Vérification (PMV) : descriptif du site, description des énergies ou ressources consommées avec leurs usages, les solutions énergétiques proposées et le référentiel de l'IPMVP utilisé (date et n° de version).

Point 1 : actions d'amélioration de l'efficacité énergétique et les résultats attendus

Toutes les interventions énergétiques sont identifiées par le prestataire. Cette liste est indicative car le prestataire est tenu avant tout à une obligation de résultats.

Le résultat prévisionnel (la cible) fait état des consommations d'énergie primaire, d'énergie finale et des émissions de gaz à effet de serre. Un tableau est le meilleur moyen de résumer les actions.

Point 2 : option de l'IPMVP sélectionnée et limites de mesure.

L'IPMVP propose quatre options méthodologiques de mesure et vérification (A, B, C et D) pour déterminer les gains réalisables dans un CPE.

Les options A et B sont à écarter; elles s'appliquent à « des actions d'amélioration de l'efficacité énergétique entreprises sur des sous-ensembles isolés dont les effets interactifs avec leur environnement sont évalués comme négligeables ». Elles sont utilisées dans les CPE à temps de retour très rapide mis en œuvre dans le

secteur privé, par exemple pour changer les systèmes frigorifiques d'un supermarché, ce qui a peu d'impacts sur la consommation d'éclairage. L'option A impose la mesure des paramètres principaux et l'estimation des paramètres secondaires, alors que l'option B impose une mesure de tous les paramètres.

L'option C sera retenue lorsque le projet vise un ensemble immobilier dans sa globalité, et que l'on dispose des consommations initiales totales. La consommation se mesure en continu par des comptages et de sous-comptages par énergie. Cette option est la plus adaptée pour les bâtiments à chauffage et eau chaude sanitaire collectifs, qui sont la cible prioritaire pour les CPE en logement social.

L'option D est destinée aux cas pour lesquels les autres options ne sont pas applicables. La simulation par logiciel remplace les mesures de consommations initiales. Cette option s'applique notamment en cas de :

- Manque de données de mesure pour la période de référence ou la période de suivi (cas typique des bâtiments neufs ou en rénovation profonde);
- Actions d'amélioration de l'efficacité énergétique portant sur le clos-couvert : isolation thermique, ouvrants, etc.

Les 13 points du PMV

- Point 1 : les actions d'amélioration de l'efficacité énergétique et les résultats attendus
- Point 2 : option de l'IPMVP sélectionnée et limites de mesure
- Point 3 : situation de référence : période, énergie et conditions
- Point 4 : identification de la période de suivi
- Point 5 : conditions d'ajustement de la cible
- Point 6 : procédure d'analyse
- Point 7 : prix de l'énergie
- Point 8 : modalités de mesures et de relevés
- Point 9 : responsabilité du suivi
- Point 10 : précision attendue
- Point 11 : budget et ressources
- Point 12 : format du rapport
- Point 13 : garantie de qualité

- Actions d'amélioration multiples, générant des interactions non négligeables et ne pouvant être traitées par les options A et B, ou dont le coût de traitement de l'option A ou B serait prohibitif.
- Modifications profondes dans l'utilisation du bâtiment, prévues ou non, devant prendre effet au cours de la période de suivi.

Point 3 : situation de référence : période, énergie et conditions :

La situation de référence (« baseline » en anglais) est la description de l'état initial d'un site ou d'une installation avant la mise en œuvre d'un plan d'actions d'amélioration de l'efficacité énergétique.

Ce référentiel définit la période de référence (temps de fonctionnement de tous les cycles pertinents considérés, les paramètres de mesures de la performance et les conditions permettant de définir les ajustements. Il est nécessaire de fournir les **variables indépendantes** comme la température extérieure (en DJU), la température intérieure de consigne (en °C), la température de production d'ECS (en °C) départ chaufferie; le volume d'ECS ou la modification des périodes d'intermittence.

Les **facteurs statiques** sont également des éléments à part entière de la situation de référence. Il est important de mentionner par exemple les caractéristiques des enveloppes de bâtiments (nouvelle isolation, fenêtres, portes, étanchéité à l'air), le volume des parties chauffées, le taux de vacance (en %) pour lequel il faut définir un seuil. La modification de la réglementation affectant par exemple le niveau d'éclairage,

la température intérieure, le débit de renouvellement d'air peut aussi avoir des effets significatifs.

À titre d'exemple, la situation de référence peut être présentée sous la forme du tableau suivant.

Point 4 : identification de la période de suivi

La période de suivi correspond à la durée du contrat.

Point 5 : conditions d'ajustement de la cible

Ce point doit définir quelles variables indépendantes et facteurs statiques ont un impact sur la cible de consommations énergétiques et avec quelle périodicité celle-ci doit être ajustée.

D'autre part, l'option retenue sera précisée :

- Soit « Consommation d'énergie évitée » : l'engagement peut être sur une économie réelle évitée (et mesurable);
- Soit « Conditions fixes ou économies normalisées » : l'engagement peut être sur un calcul théorique (on considère que la consommation d'ECS est de 40 m³/an et on calcule sur cette base).

Point 6 : procédure d'analyse

La cible énergétique doit d'abord être ajustée selon les variables indépendantes et éventuellement les facteurs statiques. Il faut ensuite comparer les consommations effectives à la cible ajustée pour établir l'atteinte ou non de la performance attendue. Ce calcul est relativement proche de celui qui est fait dans un contrat d'exploitation avec intéressement.

Le point 6 doit **définir comment seront calculés les ajustements de la cible**, ces ajustements étant soit périodiques (en fonction des variables indépendantes),

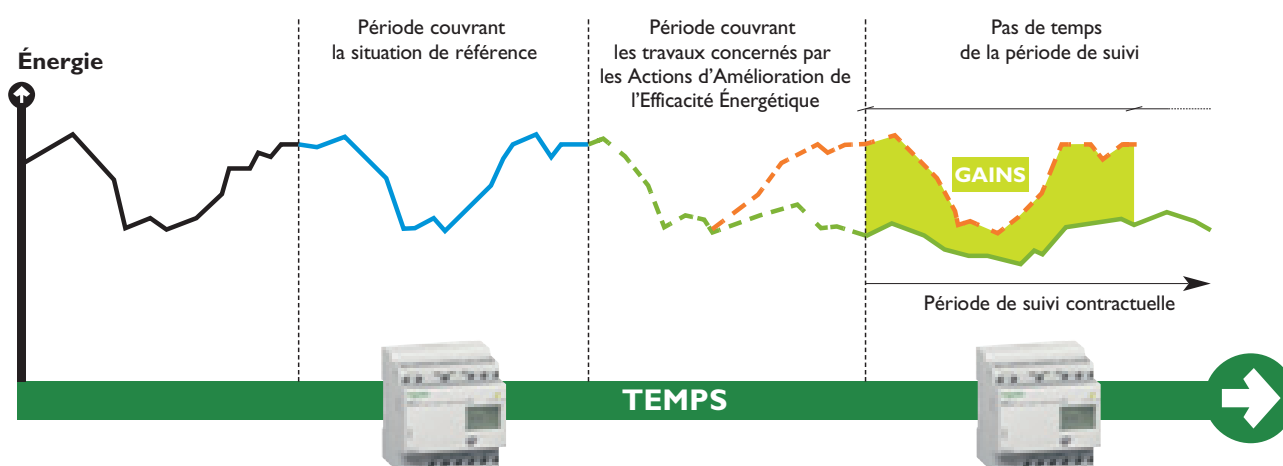


Figure 15. Mesure et vérification de la performance⁵⁴

⁵⁴ Club des services en efficacité énergétique, *Guide de la mesure et de la vérification pour les services d'efficacité énergétique*.

soit non périodiques (en fonction des facteurs statiques). Cela nécessite de définir pour chaque variable indépendante et facteur statique, quel impact ils peuvent avoir sur la consommation d'énergie. Par exemple, les DJU ont un impact sur le chauffage mais pas sur l'eau chaude, la vacance réduit les consommations d'eau chaude mais touche peu le chauffage.

Il faut spécifier la procédure exacte d'analyse des données, les algorithmes et les hypothèses à formuler pour chaque rapport de suivi des gains. Le plus simple est de renvoyer à un moteur de calcul accepté

par les deux parties, en acceptant le fait que ses mises à jour ultérieures pourront entraîner des changements dans les calculs.

Point 7 : prix de l'énergie

Il est prévu pour certains CPE de garantir des économies monétaires, mais sur des bâtiments cela n'est pas envisageable du fait de la longue durée des contrats et de la volatilité des prix.

Si le contrat inclut la fourniture de combustible (P1), le PMV précisera les prix unitaires des énergies et leurs formules de révision.

Tableau 8 - Définition de la situation de référence du logement

1. Période de référence	
Période de référence	Un exercice (1 ^{er} juillet – 30 juin)
2. Données de référence	
Usage du Bâtiment	Habitat
Typologie	xx logements - xx F2 - xx F3 - ...
Puissance et énergie installées	(ex : 500 kW en 1 x 1 000 kW + 1 x 500 kW) au gaz naturel
Période de fonctionnement	365 j/an (si ECS)
Consommations sur les trois derniers exercices	- Les consommations d'énergies en kWh et unité monétaire - Les dates d'arrêts et d'allumage - Les consommations d'Eau Chaude Sanitaire (en m ³)
Rendement de production	X % sur PCI ou PCS selon les cas
Rendement de distribution	Y %
Température moyenne intérieure exigée	19° C
Température de production ECS	60° C (départ ECS)
Taux de renouvellement d'air	0,95 vol/h par ex.
3. Données des variables indépendantes	
Rigueur climatique	En Degrés Jours Unifiés (DJU) base 18 pour une station météorologique officielle de référence
Température de base extérieure (° C)	
Zone climatique	
Altitude (m)	
4. Facteurs statiques correspondant aux données de consommations d'énergie	
Vacance (taux d'occupation)	x %
Coefficient d'intermittence	Ralenti de nuit (23 h - 6 h par ex.)
Densité d'occupation	Une sur-occupation entraîne une sur-consommation d'eau chaude)
Surface chauffée	(en m ²)
Volume traité	(en m ³)

Il peut également être intéressant de définir un engagement sur un bouquet énergétique dans le cas où plusieurs énergies sont utilisées. On peut anticiper que le coût des énergies fossiles augmentera fortement dans les années à venir, alors que celui des énergies renouvelables augmentera moins fortement (biomasse), ou n'augmentera pas quand elles sont gratuites (solaire). Dans ce cas, **fixer un taux minimum d'approvisionnement par énergie renouvelable est un moyen de limiter la hausse des coûts.**

Point 8 : modalités de mesures et de relevés

Ce point doit spécifier les points de mesure et les procédures garantissant leur fiabilité, la ou les périodes de mesure si la mesure n'est pas effectuée en continu. La mise en œuvre d'un système de Gestion Technique Centralisée (GTC) pour contrôler et gérer les paramètres doit être privilégiée si le rapport entre l'investissement lié à cet équipement et les économies attendues est acceptable.

Point 9 : responsabilité du suivi

Les responsabilités du suivi et de l'enregistrement des données d'énergies, des variables indépendantes, des facteurs statiques, à l'intérieur du périmètre des mesures, pendant la période de suivi sont partagées. Elles sont assignées au prestataire pour le suivi et de l'enregistrement des données de consommations d'énergies et des variables indépendantes d'ajustement. On pourrait également envisager que le suivi des consommations et variables périodiques soit assigné à une tierce partie choisie par le bailleur, comme l'AMO. Elles relèvent du bailleur pour le suivi et de l'enregistrement des variables non périodiques dus à des changements dans les facteurs statiques : vacance, changement d'usage...

Point 10 : précision attendue

La précision attendue dans l'expression du gain d'efficacité énergétique, en intégrant les erreurs relatives aux mesures, aux échantillonnages et à la modélisation devra être évaluée.

Point 11 : budget et ressources

Le Plan de mesure et vérification (M&V) pendant la période de suivi fait l'objet d'une allocation budgétaire et de l'allocation de ressources. **Le coût du PMV doit rester cohérent avec les gains contractuels.**

Le prestataire doit préciser le coût d'investissement de l'instrumentation, de la maintenance/étalonnage de l'instrumentation et le coût du reporting pour la période de suivi.

Le prestataire doit définir **les moyens humains nécessaires** (nombre de jour/homme et qualité des intervenants) et **désigner un responsable des relevés et analyses** (nombre de jour/homme, qualité, niveau hiérarchique).

Point 12 : format du rapport

Les parties s'accorderont sur un/des modèle(s) de rapports pour documenter et rendre compte des résultats des M&V.

Un rapport annuel d'exploitation sera fourni par le prestataire reprenant *a minima* les postes suivants :

1. Données économiques et financières

- Coûts de fonctionnement et impacts des révisions;
- Coûts des travaux réalisés dans l'année;
- Écart par rapport aux facturations de base;
- État du compte d'intéressement;
- Synthèse des avenants.

2. Consommations d'énergie (mensuelles, annuelles...)

3. Bilan énergétique et environnemental

- Consommation d'énergie finale constatée, en kWh, en kWh/m².an, en kWh/DJU, etc.;
- Consommation d'énergie finale ajustée totale et par usage (correction DJU, plages de fonctionnement de l'année...);
- Écarts par rapport à la consommation de référence, justificatifs;
- Consommation d'énergie primaire et bilan CO₂
- Consommation d'eau (chaude/appoint d'eau froide);
- Renouvellement d'air mesuré dans les logements;
- Température d'ambiance;
- Autres indicateurs contractuels.

4. Analyse du compte travaux et modifications

- Travaux engagés sur l'année, avancement;
- Provisions pour remplacement, état du compte travaux;
- Modifications demandées, ajout de matériel;
- Compte de garantie Recettes/dépenses avec report de l'historique des et des soldes annuels;

5. Exploitation-maintenance et satisfaction des utilisateurs

- Nombre d'interventions, durées, anomalies, comparatifs A-1...;
- Actions d'optimisation (ajustement des lois de régulation, des débits de renouvellement d'air...);
- Opérations de maintenance, suivi des gammes de maintenance;
- Nombre de sessions de sensibilisation organisées pour les utilisateurs;
- Satisfaction des utilisateurs.

6. Points particuliers

- Audit et études menées;
- Difficultés d'exploitation;
- Événements susceptibles de modifier les engagements (voir point 9).

Point 13 : Garantie de qualité

Le PMV décrit les procédures d'assurance de qualité utilisées dans la démarche de M&V; le prestataire doit définir un plan d'assurance qualité de type ISO 9001 et ISO 14001.

Quels modes de comptage et d'ajustement périodique ?

L'organisation du comptage d'énergie (thermique, électrique) adaptée à la configuration des locaux, des usages, type de consommation, etc. doit être précisée et détaillée. Des comptages et sous comptages d'énergie devront être mis en place pour les principaux départs.

Les données à mesurer

Doivent être comptabilisés, pour la partie thermique, les données minimales suivantes :

- Puissance et consommation d'énergies primaires (réseau de chaleur, gaz, fuel, électricité, autres);
- Puissance et consommation de chaleur;
- Consommation (m³ et kWh) d'ECS;
- Puissance et consommation électrique des utilisateurs;
- Consommation d'eau froide;
- Comptage de temps de fonctionnement;
- Température d'eau chaude sanitaire (départ et retour);
- Températures départs et retours de chaque sous-station;
- Débit du renouvellement d'air;
- Hygrométrie;
- Température extérieure;
- Température intérieure.

Il faut reporter les données comptabilisées au système de gestion technique si cette solution est retenue. Elles devront être conservées en historique sans limitation de temps.

Les modalités de comptage

Les comptages doivent être organisés pour satisfaire à la gestion de la comptabilité des bâtiments et de la comptabilité des équipements spécifiques à la production ou la transformation énergétique (production d'ECS, chaufferie, etc.).

Si un système de gestion technique du bâtiment est mis en place, son principal objectif sera la maîtrise et

l'optimisation des consommations énergétiques. Il devra permettre l'édition de statistiques et d'historique des données archivées.

Les fonctionnalités demandées à la GTB/GTC sont les suivantes :

- Report d'alarmes de défaut;
- Report d'état;
- Régulation des installations;
- Programmation, optimisation et affichage des rendements;
- Comptage.

La mesure du confort et du suivi des engagements du prestataire pourra s'effectuer par différents moyens :

- La pose de sonde d'enregistrements de l'ensemble des pièces d'un échantillon représentatif de logements et d'un thermomètre enregistreur pour la livraison de l'ECS sur le point de puisage principal;
- La pose d'un enregistreur unique pour tous les logements;
- D'une solution mixte proposée par les prestataires.

Le contrôle du dispositif de mesure

Le prestataire doit proposer une procédure de vérification de la fiabilité et de la qualité des mesures. Par exemple, il peut être envisagé une vérification des températures par appareils portatif étalonné une fois par an.

Afin de limiter l'erreur liée au comptage, la production thermique doit être mesurée au(x) compteur(s) d'énergie en sortie de chaufferie (incertitude < 2 %) et l'ECS chaude sanitaire au(x) compteur(s) volumétrique(s) en chaufferie et par un compteur d'énergie côté primaire. Il faut veiller à ce que l'ensemble des compteurs fasse l'objet de prestations de maintenance et de vérification (étalonnage).

Dans la mesure du possible, chaque logement doit être équipé d'un intégrateur d'énergie pour le chauffage (incertitude < 2 %) et d'un compteur volumétrique d'ECS en entrée de logement.

Il est nécessaire que tous les compteurs soient à transmission de données.

PROJET DE CONTRAT

Seules les clauses les plus importantes seront développées ici, un exemple de contrat étant fourni intégralement en annexe.

La partie travaux du contrat

La partie « travaux » du contrat ne fera pas l'objet d'explication particulière étant strictement identique à ce qui peut se faire dans une réhabilitation classique.

Toutefois, attention de ne pas reprendre intégralement les clauses du cahier des clauses administratives générales (CCAG) travaux, procédure dans laquelle le maître d'œuvre et les entreprises sont des personnes morales distinctes et représentent en conséquence des parties différentes.

Le CPE tel qu'entendu par l'article 5 du Grenelle de l'Environnement est plus proche une fois encore du marché public de conception réalisation, pour lequel aucun CCAG n'a été établi.

Article 8 Garantie de performance énergétique

La garantie de performance énergétique est définie en fonction d'une cible énergétique. La garantie peut être sur une consommation d'énergie utile. L'énergie utile est l'énergie effectivement livrée dans le bâtiment, le prestataire étant responsable du rendement des installations.

La « cible ajustée » se définit quant à elle comme le niveau de consommation obtenu après ajustement. Le prestataire s'engage donc à atteindre cette cible énergétique au risque de devoir prendre à sa charge la différence entre la cible énergétique et la cible ajustée. Le prestataire prend à sa charge le différentiel entre la consommation prévisionnelle et la consommation réelle, traduite en euros courants.

Il doit être porté une attention toute particulière à la rédaction du contrat et aux clauses de révision ou d'indexation qui sont attachées à cette performance. Voir sur ce point les explications sur le plan de mesure et de vérification.

Article 26 Actions à destination des locataires

Comme dans une réhabilitation classique un contrat de performance énergétique demande une grande part de communication avec les occupants des logements pour organiser au mieux les travaux et sensibiliser les habitants aux économies d'énergies.

À l'instar des réhabilitations classiques, un médiateur social est indispensable pour ce type de contrat.

Article 42 Propriété des ouvrages et des équipements

La rédaction de cette clause devra être arrêtée dès l'étude de faisabilité du contrat. En d'autres termes elle sera définie bien en amont de la rédaction du projet de contrat.

Concernant les nouvelles installations (notamment thermiques), le moment de la livraison de ces équipements doit être clairement défini.

En effet, il se trouve que la question de la propriété des bâtiments à réhabiliter renvoie directement au régime fiscal applicable au contrat car le régime fiscal à appliquer à ces immeubles est celui de son propriétaire dans la plupart des cas.

Chapitre Exploitation et Maintenance

Les postes d'exploitation et de maintenance demandent une attention toute particulière du fait de la durée d'un CPE. Mis à part la phase de travaux, un CPE est un contrat d'exploitation et maintenance conclu pour une longue durée.

Il faut garder à l'esprit qu'un CPE réussi ne s'arrête pas à la réception des travaux mais se traduit par une garantie de performance énergétique sur une durée de 20 ans. En conséquence, il est nécessaire de définir avec la plus grande précision les obligations du candidat pendant cette période d'exploitation.

La question du renouvellement du matériel doit être traitée, et il peut être utile d'imposer au prestataire le remplacement de certaines installations qui arriveront en fin de vie dans le même temps que la fin du contrat, par exemple la chaudière sur un contrat de durée de 15 ou 20 ans. Il ne faut pas que le bailleur se trouve dans une situation où, arrivé en fin de contrat il doit changer certaines installations importantes de la performance énergétique dans les trois ans à venir. La qualité de l'entretien en tant que telle revient directement à l'appréciation du prestataire qui en tout état de cause doit assurer une certaine performance énergétique pendant toute la durée du contrat.

En outre, un plan quinquennal peut s'appliquer pour réunir le bailleur et le prestataire afin de faire un point de la situation et de la performance énergétique du bâtiment.

Attention, il ne s'agit en aucun cas de diminuer l'engagement de performance énergétique sur lequel les parties se sont engagées mais de constater si des améliorations peuvent être apportées et dans quelles mesures les techniques utilisées peuvent-elles évoluer

sans imposer un coût d'investissement au prestataire trop important.

Il s'agit plus de faire une analyse des nouvelles techniques et de la nouvelle réglementation thermique, pour décider d'un commun accord d'une application plutôt que diminuer la garantie de performance énergétique à atteindre ou à l'inverse, demander au prestataire d'intégrer des nouvelles techniques coûteuses et non prévues dans le contrat à sa signature.

Toutefois, sur le plan strictement juridique des contrôles et sanctions, il n'y a pas de précision particulière à apporter sauf à renvoyer au PMV (Plan de Mesure et de Vérification) pour toutes les procédures et modalités de contrôle et au contrat pour le montant de la pénalité ou du bonus.

Article 50

Prix

La clause sur le prix doit faire la distinction entre les différentes missions et chiffrer chacune d'elles :

- La conception ;
- Les travaux ;
- La conduite énergétique du site ;
- La maintenance énergétique du site.

L'article 5 de la loi Grenelle II précise que le CPE doit respecter les règles de la commande publique.

En conséquence, considérant les similitudes du CPE avec celles d'un contrat global tel que défini par l'article 10 du code des marchés publics, il est recommandé de bien distinguer les différents postes de dépense en fonction des missions du candidat.

De plus, en dehors de l'obligation réglementaire d'une telle distinction cette dernière permet au bailleur de mieux négocier et de se faire une idée de la répartition des dépenses du candidat.

Article 55

La révision des redevances

Cet article fera nécessairement partie de la négociation du dialogue compétitif. Les clauses standard de révision des prix s'appliquent.

Par ailleurs, il peut être pertinent de négocier une clause de stabilité qui permet de revoir le prix des prestations de maintenance si elles s'écartent trop des prix pratiqués sur le marché. En effet, dans le cadre d'un contrat long terme les indices annuels de prix ne peuvent pas à eux seuls rendre compte des évolutions du coût de la maintenance, dans la mesure où les évolutions technologiques permettent des gains de productivité importants. S'il s'avère qu'au bout d'une dizaine d'année le coût de la maintenance est large-

ment au-dessus des prix du marché, le bailleur peut demander une révision.

L'énergie étant un élément dont les prix se meuvent dans le temps, il est obligatoire de prévoir une actualisation de la redevance ainsi qu'une révision des prix de l'énergie si la fourniture d'énergie est incluse dans le contrat.

Article 56

Pénalité en cas de respect de la mixité énergétique

La garantie de la performance énergétique ne passe pas seulement par la réduction de la consommation énergétique mais aussi par la nature des énergies consommées.

Pour ce faire il peut être demandé aux candidats de proposer une mixité énergétique, indiquant dans quel pourcentage chacune d'elles sera consommée. Le candidat doit là aussi s'engager sur une garantie de résultat et la respecter tout au long du contrat. On peut tout à fait imaginer intégrer dans cette clause une part d'énergie renouvelable gratuite (solaire thermique) si le projet en comporte, ce qui préserve partiellement des augmentations du prix des énergies fossiles.

Rachat anticipé du contrat – Résiliation amiable

Dans tous les contrats de longue durée dont le financement est assuré par un tiers, une clause de rachat anticipé du contrat est nécessaire pour pouvoir en sortir sans contentieux contractuel.

Cette clause doit permettre au bailleur de mettre fin au contrat en indemnisant le prestataire à juste hauteur. Il s'agit de mettre en place une clause juste pour chaque partie au contrat mais il faudra veiller durant les négociations à ce que le candidat ne profite pas de la fin anticipée du contrat pour demander des sommes indues.

En règle générale le prix de rachat se décompose de la manière suivante :

- Une indemnisation pour le manque à gagner (réaliser une moyenne des années précédentes et le multiplier par le nombre d'années restantes) ;
- Une indemnisation pour la reprise des biens non amortis ;
- Rachat des stocks et approvisionnements s'il y a lieu.

Prendre en considération les frais financiers du candidat qui s'est tourné vers des établissements de crédit pour financer le projet, le cas échéant.

RÉFÉRENCES

GLOSSAIRE

Ajustement : calcul effectué pour modifier la situation de référence ou la cible en fonction des variables indépendantes (ajustement périodique) ou des facteurs statiques (ajustement non périodique).

Bailleur : organisme de logement social

Bâti : la notion d'intervention sur le bâti désigne toute intervention sur les façades, toitures, fenêtres ou planchers bas, par opposition aux interventions sur les systèmes thermiques.

Bâtiment basse consommation (BBC) : bâtiment dont la consommation en énergie primaire Cep est inférieur à 50 kWh/m² SHON par an pour un bâtiment neuf, 80 kWh/m² SHON par an en rénovation, pour le chauffage, l'eau chaude, les auxiliaires et l'éclairage. Les niveaux de consommations sont pondérés par la zone climatique et l'altitude.

Candidat : entreprise candidate au dialogue compétitif

Cible : consommations d'énergies représentant l'engagement du prestataire en termes de la performance énergétique contractuelle.

Degrés Jours Unifiés (DJU) : les DJU mesurent le différentiel entre la température visée dans les logements et la température extérieure. Ils permettent de mesurer la rigueur de l'hiver.

Diagnostic de performance énergétique : issu de la directive européenne 2002/91 de décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments, et de sa transposition en droit français, il s'agit d'un document indiquant la quantité d'énergie consommée et les gaz à effet de serre émis, à partir de données réelles ou estimées pour une utilisation standardisée du bâtiment. Les logements sont classés en fonction de leur efficacité énergétique de A (moins de 50 kWh/m²/an) à G (plus de 450 kWh/m²/an)

Énergie finale : quantité d'énergie livrée et disponible («facturée») pour l'utilisateur final

Énergie primaire : consommation d'énergie finale à laquelle on rajoute la consommation nécessaire à la production de cette énergie. En électricité, 1 kWh d'énergie finale représente par convention 2,58 kWh d'énergie primaire

Énergie renouvelable : énergie tirée d'une source renouvelable de manière permanente : biomasse, électricité hydraulique, énergie éolienne, solaire, géothermique, etc. L'énergie solaire thermique (eau chaude solaire) n'est pas comptée comme une consommation dans les calculs thermiques.

Énergie utile : énergie dont dispose l'utilisateur final après transformation par ses équipements (énergie finale à laquelle on soustrait les pertes liées à la chaufferie)

Enveloppe : élément du bâti regroupant les façades, les fenêtres, les toitures et les planchers bas.

Exploitation : ensemble des tâches qui permettent d'optimiser la conduite des équipements thermiques d'un bâtiment. L'exploitation est désignée dans les contrats sous le nom de P2 et correspondant à une charge récupérable auprès du locataire. L'exploitation peut inclure la fourniture de consommables.

Facteur statique : paramètre affectant la consommation énergétique d'un site, mais censé rester stable dans le temps ou varier de façon exceptionnelle.

Facteur 4 : objectif qui consiste à diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre. En France le facteur 4 désigne généralement l'engagement pris par la France, devant la communauté internationale de diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre du niveau de 1990 d'ici 2050. Cet objectif a été validé par le Grenelle de l'Environnement.

Loyer plafond : les loyers en logement social sont réglementés et ne peuvent dépasser un seuil défini en fonction de leur date de construction et du type de financement, qui conditionne le niveau de ressources maximal pour les locataires entrants. Lors d'une réhabilitation, il est possible d'augmenter les loyers mais seulement jusqu'au loyer plafond. Les marges d'augmentation sont généralement faibles.

Maintenance : ensemble des interventions techniques sur un bâtiment, et en particulier sur les équipements techniques, qui visent à maintenir le niveau de qualité à travers un renouvellement partiel ou total des composants. La maintenance est désignée dans les contrats sous le terme « P3 » et ne peut être récupérée auprès du locataire.

Office Public de l'Habitat (OPH) : bailleur social à statut public, affilié à une collectivité locale. Les OPH représentent environ la moitié du parc de logement social.

Prestataire : société titulaire du contrat de performance énergétique (c'est-à-dire a société de services énergétiques).

Réhabilitation : opération de travaux visant à remettre un immeuble en bon état technique et à améliorer sa qualité d'usage pour les locataires.

Rénovation énergétique : on désigne dans ce guide par rénovation énergétique les opérations à visée purement énergétique, par opposition à la réhabilitation. En réalité, la plupart des réhabilitations intègrent aujourd'hui une dimension de rénovation énergétique.

SA HLM : Société anonyme d'Habitat à Loyer Modéré, bailleur social à statut privé, mais soumis aux mêmes règles que les OPH. Les SA HLM représentent environ la moitié du parc de logement social.

Systèmes : le terme de « systèmes » renvoie en thermique du bâtiment à tous les équipements produisant de la chaleur (éventuellement du froid), c'est-à-dire les chaudières, chaufferies, radiateurs, chauffe-bains etc.

Société de services énergétiques (SSE) : entreprise fournissant des services intégrés de conception, réalisation, exploitation voire financement, qui permettent de réaliser des gains d'efficacité énergétique. La SSE est le prestataire du CPE. Elle peut cependant être constituée d'un groupement d'entreprises.

Situation de référence (« baseline » en anglais) : référentiel décrivant la situation du site ou du système, avant la mise en œuvre d'une ou plusieurs actions d'amélioration de l'efficacité énergétique. Il comprend une période de temps choisie pour représenter le fonctionnement de tous les cycles pertinents (période de référence), ainsi que l'ensemble des paramètres et des conditions permettant de définir les ajustements.

Variable indépendante : paramètre censé varier régulièrement et qui peut avoir un impact sur la consommation énergétique (typiquement, les DJU annuels ou la consommation d'eau chaude sanitaire).

SIGLES

AAPC : Avis d'Appel Public à Concurrence

AMO : Assistant à Maître d'Ouvrage

BBC : Bâtiment basse consommation

BEI : Banque Européenne d'Investissement

BEPOS : Bâtiment à énergie positive

CDC : Caisse des dépôts et consignations

CEE : Certificat d'économie d'énergie

CMP : Code des Marchés Publics

CPE : Contrat de Performance Énergétique

CUS : Convention d'Utilité Sociale

DCE : Dossier de Consultation des Entreprises

DIUO : Dossier d'Interventions Ultérieures sur l'Ouvrage

DJU : Degré Jour Unifié

DOE : Dossier des Ouvrages Exécutés

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

ECS : Eau chaude sanitaire

GER : Gros Entretien et Renouvellement

GES : Gaz à effet de serre

GMAO : Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur

GTB : Gestion Technique des Bâtiments

GTC : Gestion Centralisée des Bâtiments

ICF : Immobilière des Chemins de Fer

IPMVP : Protocole International de Mesure et de Vérification de la Performance énergétique

JOUE : Journal Officiel de l'Union Européenne

kWh/m².an : kilowatt/heure par m² et par an

MOLLE : Loi de MOBilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009)

MOP : Maîtrise d’Ouvrage Publique (loi « MOP » du 12 juillet 1985)

OPH : Office Public pour l’Habitat

PAM : Prêt à l’amélioration

PMV : Plan de Mesure et Vérification

PPP : Partenariat Public Privé

PSP : Plan Stratégique de Patrimoine

PI : prestation de fourniture d’énergie

P2 : prestation de conduite et d’entretien d’une installation de chauffage collectif

P3 : prestation de maintenance d’une installation de chauffage collectif

P4 : prestation de financement, utilisé historiquement sur les installations de chauffage.

SHON : Surface Hors Œuvre Nette

SPS : (Coordonateur) Sécurité et Protection de la Santé

SSE : Société de Services Énergétiques (ESCO en anglais)

STI : Société de Tiers Investissement

TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

USH : Union Sociale pour l’Habitat

BIBLIOGRAPHIE

- **WILLIAM AZAN - CHRISTIAN CARUELLE - DAMIEN MADOULE**, 13 mars 2010 « *Contrat de performance énergétique, étude de faisabilité juridique* », Azan Avocats Associés, projet FRESH, www.fresh-project.eu
- **JAN W. BLEYL-ANDROSCHIN - DANIEL SCHINNERL**, 2010, « *Comprehensive Refurbishment of Buildings through Energy Performance Contracting. A Guide for Building Owners and ESCos* », Grazer Energieagentur
- **FRÉDÉRIC BOUGRAIN - ORLANDO CATARINA - MARC COLOMBARD-PROUT - DAVID GRILLON - LIOBA MARKL**, février 2010, *Guide pour le montage et le suivi des contrats de performance énergétique dans les collèges et lycées*, ADEME
http://www.cstb.fr/fileadmin/documents/telechargements/Guide_CPE_V1_15_02_10.pdf
- **GILLES BOUTELOUP - ADRIEN BULLIER - JEAN CARASSUS - DAVID ERNEST - LIONEL PANCAZIO - THOMAS SANCHEZ**, 2010 « *Évaluer et garantir la valeur verte immobilière* », Réflexions Immobilières n° 53, 3^e trimestre 2010.
http://www.immobilierdurable.eu/images/2128_uploads/Article_Reffexions_Immobili_res.pdf
- **ADRIEN BULLIER - CHRISTELLE LEFEVRE**, 2011, « *Propositions pour le développement des contrats de performance énergétique en logement social* », Groupe ICF / projet FRESH, www.fresh-project.eu
- **CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS**, 2010, « *Résumé pour décideurs. Utiliser le « Tiers Investissement » pour la rénovation thermique du patrimoine bâti français* »
http://www.caissedesdepots.fr/fileadmin/img/03_developpement_durable/01_construire_la_ville_durable/livrable_synthese_etude_ti_cdc_v1-0.pdf
- **CLUB DES SERVICES EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE**, 2009, « *Guide de la mesure et de la vérification pour les services d'efficacité énergétique* »
<http://www.clubs2e.org/Content/Default.asp?PageID=290>
- **COMMISSION DES COMPTES ET DU LOGEMENT**, 2010, « *Comptes du logement 2010* »
www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_integral_internet_mars2010_corr_cle084167.pdf
- **COMMISSION DES COMPTES ET DU LOGEMENT**, « *Comptes du logement 2008* »
- **COMMISSARIAT GÉNÉRAL AU DÉVELOPPEMENT DURABLE**, juin 2009, « *État du parc locatif social au 1^{er} janvier 2008* », in Observations et Statistiques n° 41
http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=304
- **COMMISSARIAT GÉNÉRAL AU DÉVELOPPEMENT DURABLE**, mars 2010, « *État du parc locatif social au 1^{er} janvier 2009* », in Observations et Statistiques N° 111
http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=304
- **COMITÉ OPÉRATIONNEL (COMOP) N° 2**, du 13 mars 2008, « *Logement sociaux et rénovation urbaine* »
http://www.legrenelle-environnement.fr/IMG/pdf/rapport_final_comop_2.pdf
- **DOMINIQUE DROUET**, janvier 2009, « *L'émergence des contrats de performance énergétique sur le marché français : Quelles conditions pour une contribution accrue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'efficacité énergétique des bâtiments ?* » Recherche Développement International / Plan Urbanisme Construction Architecture
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Ref21.pdf>

- **EFFICIENCY VALUATION ORGANIZATION**, janvier 2009, « *Protocole international de mesure et de vérification de la performance énergétique (« IPMVP »)*, *Concepts et options pour l'évaluation des économies d'énergie et d'eau, Volume 1* »
www.evo-world.org
- **GIMELEC**, mars 2007, « *Optimisation de la performance énergétique des bâtiments publics par la mise en œuvre des Contrats de Partenariat : guide à l'usage des acheteurs* »
<http://www.gimelec-promotion.fr/Content/Default.asp?PageID=202>
- **MAPP (MISSION D'APPUI À LA RÉALISATION DES CONTRATS DE PARTENARIAT)**, « *Clausier type d'un contrat de performance énergétique* »
http://www.ppp.bercy.gouv.fr/cpe_clausier_type.pdf
- **OLIVIER ORTEGA**, mars 2011, « *Les contrats de performance énergétique* », Rapport à Madame Nathalie Kosciusko-Morizet, Ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.
http://web.me.com/olivierortega/Le_blog_du_CPE/Mission_officielle_files/Rapport%20de%CC%81finitif.PDF
- **MEEDDM**, juillet 2010, « *Guide du contrat de performance énergétique* », Service de l'économie, de l'évaluation et de l'intégration du développement durable
- **TACKOBST**, 2009, Livret de recommandation « *Dépasser les obstacles à la performance énergétique en logement social* »
www.tackobst.eu
- **UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**, « *Données statistiques 2008* »

ANNEXE I

CHECK-LIST DU CPE À L'USAGE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

PHASE I : PRÉPARATION DU PROJET

LE CHOIX DU OU DES BÂTIMENTS	
Repérage des bâtiments inscrits en réhabilitation dans le PSP	
Comparer la performance énergétique des bâtiments	
Choisir des bâtiments en chauffage collectif	

LES COMPÉTENCES NÉCESSAIRE POUR LA MISE EN PLACE ET LE SUIVI D'UN CPE		
Compétence équipe de projet interne		
Chef de projet		
Gestionnaires de site		
Suivi du contrat d'exploitation		
Fonction achat		
Compétence maîtrise d'ouvrage		
Compétences techniques	Interne	AMO
o Audit technique		
o Définir un programme d'intervention technique		
o Analyser les offres		
o Suivre le chantier et réceptionner		
Compétences énergétiques	Interne	AMO
o Audit énergétique		
o Simulation d'étude thermique dynamique		
o Maîtrise d'oeuvre		
o Suivi de contrats d'exploitation de chauffage		
Compétence juridique	Interne	AMO
o Marchés publics et dialogue compétitif		
o Contrats d'exploitation de chauffage		
Compétence financière	Interne	AMO
o Analyser la structure du financement des offres		
Coordinateur SPS et contrôleur technique	Interne	AMO
o Coordinateur SPS		
o Contrôleur technique		

LE DIAGNOSTIC DU BÂTIMENT	
Documents nécessaires	
Plans d'origine	
Dossier des ouvrages exécutés (DOE)	
Dossier des interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO)	
Recensement des interventions passées sur le bâtiment	
Tableau des surfaces et des loyers	
Liste des locataires et leurs caractéristiques socio-économiques	
Bilan des charges récupérables sur les trois dernières années	
Diagnostocs amiante	
Constats de risques d'exposition au plomb pour les bâtiments d'avant 1949	
Autres documents	
Études à réaliser	
Enquête sociale	
Audit technique de l'existant	
Audit énergétique	
Scénarii de rénovation énergétique	
Etude urbaine et autorisation administrative	
Diagnostic amiante avant travaux	
Diagnostic des réseaux enterrés	
DÉFINIR LES OBJECTIFS DU CPE :	
Concertation interne (réunions)	
Lancement du projet	
Lancement des diagnostics	
Définition du programme de travaux et du périmètre	
Validation des enveloppes financières	
Intégration de la réhabilitation	
Inclusion d'un travail sur les espaces extérieurs	
Choix du tiers investissement	

PHASE 2 : SÉLECTIONNER LES PRESTATAIRES

Présélection		
	Date prévue	Date effective
o Envoi de l'AAPC (en une ou deux parties)		
o Commission d'appel d'offre pour la présélection		
o Notification de la présélection et courrier de rejet aux candidats		
Lancement du dialogue compétitif		
o Envoi du DCE avec règlement de consultation, programme fonctionnel, descriptif des sites, projet de contrat		
o Visite initiale des sites		
o Questions des candidats suite aux visites		
o Réponses aux candidats		
o Questions complémentaires des candidats		
o Réponses aux candidats		
Premier tour de dialogue		
o Réception des offres n° 1		
o Grille d'analyse des offres disponibles		
o Analyse des offres		
o Questions aux candidats		
o Dossier d'analyse des offres		
o Invitation des candidats à l'audition		
o Audition de chaque candidat		
o Envoi du compte-rendu		
o Envoi de précisions complémentaires suite à l'audition (optionnel)		
Deuxième tour de dialogue		
o Réception des offres n° 2		
o Grille d'analyse des offres disponibles		
o Analyse des offres		
o Questions aux candidats		
o Dossier d'analyse des offres		
o Invitation des candidats à l'audition		
o Audition de chaque candidat		
o Envoi du compte-rendu		
o Envoi de précisions complémentaires suite à l'audition (optionnel)		

PHASE 3 : LA MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT

o Rapport annuel du prestataire		
o Contrôle du rapport annuel		
o Rencontre de suivi annuelle		
o Bilan quinquennal par le prestataire		
o Contrôle du rapport quinquennal		
o Rencontre de suivi quinquennale		

ANNEXE 2 EXEMPLE DE RÈGLEMENT DE CONSULTATION

DIALOGUE COMPÉTITIF

Passé en application de l'article 12-2° de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au Code des marchés publics.

« Contrat de performance énergétique ayant pour objet la conception, la réalisation, de travaux de performance énergétique dans le cadre d'une réhabilitation de [ADRESSE] logements sociaux collectifs en site occupé (de type T1 à T6), actuellement en chauffage....., ainsi que la maintenance de la performance énergétique et le cas échéant la fourniture d'énergie, incluant le pré-financement d'une partie de l'opération pour le compte de ».

Pouvoir adjudicateur :

NOM :

ADRESSE :

Téléphone :

Télécopie :

PRÉAMBULE

Les candidats à la présente procédure sont ceux qui ont été sélectionnés au terme de la phase d'analyse des candidatures, en application des critères pondérés de sélection définis dans l'Avis d'Appel Public à la Concurrence n° publié au Journal Officiel de l'Union Européenne le

Les candidats retenus, suite à l'analyse de leurs compétences techniques et méthodologiques en réhabilitation énergétique, de leur capacité économique et financière, de leurs compétences techniques et méthodologiques en réhabilitation traditionnelle de logements et de leurs moyens techniques et humains, sont invités à dialoguer selon la procédure définie dans le présent Règlement de Consultation.

Afin de respecter le principe de confidentialité dans le cadre de la procédure de dialogue compétitif, aucun élément des propositions et offres finales des candidats ne sera communiqué par [NOM BAILLEUR] sans leur accord.

I IDENTIFICATION DU POUVOIR ADJUDICATEUR ET POINT(S) DE CONTACT

I.1 IDENTIFICATION DU POUVOIR ADJUDICATEUR

Nom et raison social du pouvoir adjudicateur :

Type de pouvoir adjudicateur : Bailleur social

Activité principale : Logement et équipements collectifs; bailleur social

Le pouvoir adjudicateur agit pour le compte d'autres pouvoirs adjudicateurs : non

Représentant du pouvoir adjudicateur :

Adresse :

Téléphone :

Télécopie :

Courrier électronique du pouvoir adjudicateur :

I.2 POINT(S) DE CONTACTS

Adresse auprès de laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues :

NOM, PRÉNOM.....

ADRESSE.....

Courrier électronique :.....

Téléphone :.....

I.3 COMPOSITION DE L'ÉQUIPE DE [NOM BAILLEUR].

L'équipe de [NOM BAILLEUR] qui participera au dialogue compétitif sera composé des membres suivants :

- ...

Cette liste est établie à titre informatif pour les candidats et ne pourra avoir aucune répercussion sur la validité de la procédure de dialogue.

2 OBJET DU MARCHÉ

2.1 DESCRIPTION

2.1.1 Intitulé attribué au marché par le pouvoir adjudicateur

Le présent marché a pour intitulé « Contrat de Performance Énergétique ayant pour objet la conception, la réalisation, de travaux de performance énergétique dans le cadre d'une réhabilitation de ... logements sociaux collectifs en site occupé (de type T1 à T6), actuellement en chauffage, ainsi

que la maintenance de la performance énergétique et le cas échéant la fourniture d'énergie, incluant le pré-financement d'une partie de l'opération pour le compte d'

2.1.2 Type de travaux et lieu d'exécution des travaux

Catégorie de travaux : conception et exécution

Lieu principal d'exécution : [ADRESSE]

Code NUTS :

2.1.3 Type de procédure

Le présent marché est un marché passé selon la procédure du dialogue compétitif prévue par l'Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au Code des marchés publics.

2.1.4 Description succincte du marché ou de l'achat/des achats

Le bailleur social a engagé une stratégie volontaire de réhabilitation et de revalorisation de son patrimoine dont l'objet est la performance énergétique du bâtiment, tant sur l'amélioration du cadre du bâti que sur la diminution des gaz à effet de serre et qui aura pour conséquence une réduction des charges locatives.

Le présent marché a pour objet la passation d'un Contrat de Performance Énergétique qui porte sur un immeuble construit en, situé et comportant ... logements sociaux collectifs en site occupé (de type T1 à T6), actuellement équipé en chauffage, nécessitant une intervention lourde notamment :

- La réhabilitation des logements visant l'amélioration du confort d'usage;
- La rénovation énergétique visant (niveau de performance à définir).

Le mandataire aura pour mission :

- La conception et réalisation de travaux ayant pour but principal la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre;
- La conception et réalisation de travaux ayant pour but la remise aux normes de logements, la rénovation des parties communes;
- L'exploitation énergétique de l'ouvrage suite à sa livraison dans le cadre d'une garantie de performance énergétique;
- La fourniture d'énergie (en option non obligatoire);
- Le pré-financement des travaux de performance énergétique, la réhabilitation classique étant prise en charge par [NOM BAILLEUR].

2.1.5 Classification CPV (Vocabulaire commun pour les marchés publics)

Les prestations objets du présent marché font l'objet des références de classification suivantes :

- Objet principal : 71240000 (à adapter)
- Objet(s) supplémentaire(s) : 45211000 (à adapter)

2.1.6 Marché couvert par l'accord sur les marchés publics (AMP)

Le marché est couvert par l'accord sur les marchés publics (AMP).

2.1.7 Division en lots

Les différentes prestations à réaliser font l'objet d'un lot unique pour des raisons de complexité de pilotage et de coordination du chantier.

2.1.8 Prise en considération de variante

Les variantes sont autorisées.

Les candidats seront donc libres de proposer toutes variantes qu'ils jugeront utiles.

2.2 QUANTITÉ OU ÉTENDUE DU MARCHÉ

2.2.1 Quantité ou étendue globale

Le titulaire aura pour mission :

- La conception et réalisation de travaux ayant pour but principal la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre;
- La conception et réalisation de travaux ayant pour but la remise aux normes de logements, la rénovation des parties communes;
- L'exploitation énergétique de l'ouvrage suite à sa livraison dans le cadre d'une garantie de performance énergétique;
- La fourniture d'énergie (en option non obligatoire);
- Le pré-financement des travaux de performance énergétique, la réhabilitation classique étant prise en charge par [NOM BAILLEUR].

2.2.2 Option

La prestation « fourniture d'énergie » est une option non obligatoire pour laquelle les candidats seront libres de faire une proposition.

Les candidats sont libres de présenter l'option « fourniture d'énergie » en conformité avec les préconisations du Programme Fonctionnel.

2.3 DURÉE DU MARCHÉ OU DÉLAI D'EXÉCUTION

La durée prévisionnelle du marché est de à compter de la date de notification du marché. Cette durée est ouverte à la négociation.

La durée du marché est justifiée d'une part, par la nature des prestations demandées au titulaire – conception et réalisation de travaux – qui impose des délais longs et d'autre part, l'exploitation énergétique de l'ouvrage, suite à sa livraison dans le cadre d'une garantie de performance énergétique.

- Date prévisionnelle du début d'exécution des travaux :
- Date prévisionnelle de début d'exploitation énergétique de l'ouvrage à la réception des travaux;
- Durée prévisionnelle du CPE : 20 ans.

3 CRITÈRES DE SÉLECTIONS DES OFFRES

Les offres seront évaluées et classées en application des critères pondérés ci-dessous :

1	Performance énergétique et technique	__ (%)
Sous-critères		
1.1	Niveau d'économie d'énergie et d'économies monétaires	__ %
1.2	Niveau de réduction des GES	__ %
1.3	Respect du programme fonctionnel	__ %
1.4	Qualité des prestations de réhabilitation	__ %
Total		100 %

3	Prix	__ (%)
Sous-critères		
3.1	Coût des travaux de performance énergétique	__ %
3.2	Coût du tiers investissement	__ %
3.3	Coût des travaux de réhabilitation (financés sur fonds propres)	__ %
3.4	Coût de la maintenance et du renouvellement	__ %
Total		100 %

2	Exploitation	__ (%)
Sous-critères		
2.1	Plan d'entretien et de renouvellement	__ %
2.2	Respect du programme fonctionnel	__ %
2.3	Garanties et assurances	__ %
2.4	Garantie de performance	__ %
2.5	Partage des gains avec le bailleur	__ %
Total		100 %

4	Conception / Réalisation	__ (%)
Sous-critères		
4.1	Organisation du projet - gestion des interfaces chantiers	__ %
4.2	Respect du programme fonctionnel	__ %
4.3	Planning	__ %
Total		100 %

4 OPTION ET VARIANTES

4.1 OPTION

L'option porte sur la fourniture d'énergie pendant la durée du projet.

Cette option est non obligatoire et le candidat est libre d'y répondre ou non mais dans l'affirmative il devra respecter les spécifications du programme fonctionnel prévues à cet effet.

La prise en considération de l'option n'interviendra pas dans le choix de l'attributaire qui sera le candidat ayant la note la plus élevée sur l'offre de base, en application des critères de l'article précédent.

Le choix de l'option ne se posera donc uniquement si le candidat classé premier de l'offre de base a présenté l'option.

Si l'attributaire potentiel de cette offre de base a présenté l'option, le choix de lever cette dernière s'effectuera au regard du coût de cette dernière.

[NOM BAILLEUR] sera entièrement libre de choisir de lever cette option.

4.2 VARIANTES

Les entreprises doivent obligatoirement établir leur offre sur la base du présent programme

Pour toute solution variante proposée par l'entreprise, cette dernière devra intégrer dans son offre toutes les incidences éventuelles et préciser les avantages de sa solution sur les performances et l'exploitation des installations.

Si les matériels proposés ne sont pas équivalents ou ne satisfont pas aux différentes exigences, l'entrepreneur sera tenu d'installer les matériels préconisés et ce, sans aucune majoration de son prix global et forfaitaire

5 DÉROULEMENT DU DIALOGUE COMPÉTITIF

5.1 PRINCIPE GÉNÉRAL DU DÉROULEMENT DU DIALOGUE

[NOM BAILLEUR] poursuivra une procédure se déroulant en trois phases successives au terme de laquelle le candidat qui aura proposé la meilleure offre au regard des critères de l'article 3 du présent règlement sera désigné attributaire du contrat.

Phase de consultation	Candidat 1	Candidat 2	Candidat 3
Remise des documents			
Visite du site			
Question des candidats			
Réponse de [NOM BAILLEUR]			
Remise des premières offres			
Premier tour Dialogue Compétitif			
Remise des deuxièmes offres			
Deuxième tour Dialogue Compétitif			
Remise des offres définitives			
À titre d'information			
Commission d'appel d'offre			
Courrier de rejet des offres			
Notification de marché			

Le programme fonctionnel ainsi que le projet de contrat comportent des clauses intangibles et des clauses à négocier. En tout état de cause, seules les clauses relevant de cette dernière catégorie pourront faire l'objet d'une négociation de la part du candidat.

5.2 PHASE I : REMISE DES PREMIÈRES PROPOSITIONS ET PREMIER TOUR DE DIALOGUE

5.2.1 Invitation des candidats à visiter le site [ADRESSE].

Chaque candidat sélectionné sera invité, par courrier recommandé avec accusé de réception, à effectuer une visite sur le site, objet du marché, [ADRESSE].

L'invitation précisera la date, l'heure et la durée de la visite sur le site qui s'effectuera séparément par chacun des candidats. Pour respecter le principe d'égalité entre les candidats, la durée de chaque visite sera identique.

La visite fera l'objet d'un procès-verbal, signé à son issue, par un représentant [NOM BAILLEUR] et le représentant du candidat. A cette occasion [NOM BAILLEUR] présentera son projet aux candidats.

Ce procès-verbal sera édité en un exemplaire original, conservé par [NOM BAILLEUR] et dont une copie pourra être délivrée au candidat, s'il en fait une demande.

5.2.2 Questions des candidats à [NOM BAILLEUR]

Les candidats pourront transmettre à [NOM BAILLEUR] leurs questions par courrier électronique.

La date d'envoi des questions établies par les candidats est fixée au :

....., heure française pour le candidat n° 1.

....., heure française pour le candidat n° 2.

....., heure française pour le candidat n° 3.

[NOM BAILLEUR] communiquera les réponses aux questions transmises par les candidats par courrier électronique, au plus tard 15 jours francs (hors jours de transmission et d'envoi), à compter de la date limite de réception des questions des candidats ci-dessus.

5.2.3 Réponses d' [NOM BAILLEUR] aux candidats

Ce premier envoi de question fera l'objet d'une liste regroupant toutes les questions et les réponses et sera transmise à tous les candidats, par mail distincts.

5.2.4 Remise des premières propositions

Les candidats devront remettre une proposition qui constituera la base des discussions engagées dans le cadre de la phase 1 du dialogue compétitif.

Les propositions sont transmises dans les conditions matérielles fixées par l'article 5.4.2 ci-dessous.

Les propositions exposeront la ou les solutions regroupant les moyens propres à satisfaire les objectifs exprimant les attentes de [NOM BAILLEUR] tels que précisés dans le Programme Fonctionnel. La proposition financière ne doit pas être globale mais opérer une distinction entre le prix des prestations de conception, de réalisation et de maintenance, ainsi que de la fourniture de l'énergie le cas échéant.

Les propositions devront être datées et signées par la personne habilitée à représenter le candidat.

En cas de groupement, elles seront signées par le mandataire.

Les propositions devront être transmises à [NOM BAILLEUR] le avant ... h dans les conditions prévues à l'article 5.4.2.

5.2.5 Questions de [NOM BAILLEUR] remises aux candidats portant sur leur première proposition

Suite à l'analyse des premières propositions, des questions concernant chacune d'elles seront transmises aux sociétés candidates par courrier électronique, au plus tard 30 jours après la réception de l'ensemble des propositions.

Ces questions n'auront aucun caractère limitatif mais permettront aux candidats de préparer leurs réponses si ces questions viennent à être traitées lors de l'audition.

En tout état de cause, ces questions n'auront pas de caractère limitatif ni obligatoire durant les auditions et [NOM BAILLEUR] sera libre de les poser ou non, ainsi que de poser toutes les questions qu'elle désire.

Ces questions seront transmises par courrier électronique dans un délai minimum de 10 jours avant l'audition.

5.2.6 Audition de chacun des candidats

Les réponses aux questions établies par [NOM BAILLEUR] et les propositions non engageantes seront présentées par chacun des candidats lors d'une audition.

Les candidats seront convoqués aux auditions du dialogue par courrier recommandé avec accusé de réception adressé 10 jours (calendaires) au minimum, avant la date de l'audition.

La convocation précisera la date, le lieu, l'heure, la durée et les modalités d'organisation de l'audition.

La durée maximale de chaque audition est de ... répartie comme suit : ...

Le candidat devra adresser à [NOM BAILLEUR], 5 jours calendaires au moins avant l'audition, par courrier électronique, une liste indiquant le nombre de personnes y assistant ainsi que leurs fonctions.

Afin de garantir la confidentialité des échanges, un opérateur économique, s'il est membre de plusieurs groupements candidats ou s'il est candidat individuel et membre d'un ou plusieurs groupements ou encore s'il se présente comme candidat (individuel ou groupé) et sous-traitant d'un autre candidat, ne pourra assister qu'aux auditions portant sur les aspects qui le concernent directement de chacune des propositions discutées. Si [NOM BAILLEUR] constate au vu de la liste adressée par le candidat, que cette exigence n'est pas respectée, il en informe immédiatement l'opérateur économique concerné et lui enjoint de ne pas prendre part à la séance, sauf pour ledit opérateur à démontrer par écrit, avant ladite séance, que cette dernière le conduira à invoquer des aspects de la proposition qui le concerneront directement.

Pour respecter le principe d'égalité, aucun retard par rapport à l'heure de convocation ne sera admis, la séance commencera à l'heure fixée par la convocation au cas même où l'une des personnes figurant sur la liste des participants ne serait pas présente pour quelque raison que ce soit.

Les auditions auront lieu en langue française.

Tous les documents présentés ou projetés par le candidat au cours de la séance de dialogue devront faire l'objet d'un support papier remis à [NOM BAILLEUR] à l'issue de l'audition en 4 exemplaires.

Chaque audition fera l'objet d'un procès verbal, signé à son issue par un représentant de [NOM BAILLEUR] et le ou les représentants du candidat. Le procès verbal retracera le contenu des entretiens et comportera la teneur des questions posées et des réponses qui y sont apportées. Il mentionnera également, le cas échéant, les précisions qui devront être apportées par écrit par le candidat ainsi que le délai qui lui est imparti à cet effet.

Ce procès verbal sera édité en un exemplaire original conservé par [NOM BAILLEUR], une copie en sera délivrée au candidat s'il en fait la demande.

Afin de respecter le principe de confidentialité, aucun élément des propositions ne sera communiqué aux autres candidats sans accord préalable.

5.2.7 Échantillons

La commission chargée d'étudier les offres se réserve le droit de réclamer aux entreprises, au stade du dialogue compétitif, le dépôt d'échantillons de matériaux ou appareils correspondants aux prix annoncés dans les offres. Ces échantillons seront à faire parvenir dans un délai de 8 jours après notification de la demande. Ils seront expédiés «franco destinataire» avec retour éventuel à la charge de l'entrepreneur. Chaque échantillon portera de façon indélébile l'identification du matériel et de l'expéditeur.

5.3 PHASE 2 : REMISE DES SECONDES PROPOSITIONS ET SECOND TOUR DE DIALOGUE

5.3.1 Remise des secondes propositions

La date limite de remise des secondes propositions interviendra au plus tard 30 jours francs à compter de la transmission par [NOM BAILLEUR] des réponses aux questions des candidats.

Les propositions sont transmises dans les conditions matérielles fixées par l'article 5.4.2 ci-dessous.

5.3.2 Questions de [NOM BAILLEUR] remises aux candidats portant sur leur seconde proposition

Suite à l'analyse des secondes propositions, des questions concernant chacune d'elles seront transmises aux candidats par courrier électronique.

Ces questions n'auront aucun caractère limitatif mais permettront aux candidats de préparer leurs réponses si ces questions viennent à être traitées lors de l'audition.

[NOM BAILLEUR] sollicitera des candidats des études de détails de leur projet.

5.3.3 Audition de chacun des candidats

Les réponses aux questions établies par [NOM BAILLEUR] et les propositions seront présentées par chacun des candidats lors d'une audition.

Les candidats seront convoqués aux auditions du dialogue par courrier recommandé avec accusé de réception adressé 10 jours (calendaires) au minimum, avant la date de l'audition.

La convocation précisera la date, le lieu, l'heure, la durée et les modalités d'organisation de l'audition.

La durée maximale de chaque audition est de 4 h répartie comme suit :

- 2 h d'audition;
- 10 mn de pause;
- 2 h d'audition.

Le candidat devra adresser à [NOM BAILLEUR], 5 jours calendaires au moins avant l'audition, par courrier électronique, une liste indiquant le nombre de personnes y assistant ainsi que leurs fonctions.

Afin de garantir la confidentialité des échanges, un opérateur économique, s'il est membre de plusieurs groupements candidats ou s'il est candidat individuel et membre d'un ou plusieurs groupements ou encore s'il se présente comme candidat (individuel ou groupé) et sous-traitant d'un autre candidat, ne pourra assister qu'aux auditions portant sur les aspects qui le concernent directement de chacune des propositions discutées. Si [NOM BAILLEUR] constate au vu de la liste adressée par le candidat, que cette exigence n'est pas respectée, il en informe immédiatement l'opérateur économique concerné et lui enjoint de ne pas prendre part à la séance, sauf pour ledit opérateur à démontrer par écrit, avant ladite séance, que cette dernière le conduira à invoquer des aspects de la proposition qui le concerneront directement.

Pour respecter le principe d'égalité, aucun retard par rapport à l'heure de convocation ne sera admis, la séance commencera à l'heure fixée par la convocation au cas même où l'une des personnes figurant sur la liste des participants ne serait pas présente pour quelque raison que ce soit.

Les auditions auront lieu en langue française.

Tous les documents présentés ou projetés par le candidat au cours de la séance de dialogue devront faire l'objet d'un support papier remis à [NOM BAILLEUR] à l'issue de l'audition en 4 exemplaires.

Chaque audition fera l'objet d'un procès-verbal, signé à son issue par un représentant de [NOM BAILLEUR] et le ou les représentants du candidat. Le procès-verbal retracera le contenu des entretiens et comportera la teneur

des questions posées et des réponses qui y sont apportées. Il mentionnera également, le cas échéant, les précisions qui devront être apportées par écrit par le candidat ainsi que le délai qui lui est imparti à cet effet.

Ce procès-verbal sera édité en un exemplaire original conservé par [NOM BAILLEUR], une copie en sera délivrée au candidat s'il en fait la demande.

Afin de respecter le principe de confidentialité, aucun élément des propositions ne sera communiqué aux autres candidats sans accord préalable.

5.3.4 Modalité de remise des offres finales

Chaque candidat retenu devra produire, dans une grande enveloppe cachetée portant mention « NE PAS OUVRIR » et les références de la consultation « Contrat de performance énergétique site de Schiltigheim – Confidentiel », un dossier complet comportant une enveloppe intérieure également cachetée.

Les offres devront être reçues par [NOM BAILLEUR] dans les conditions fixées au planning ci-dessus.

Les offres devront parvenir par tout moyen permettant déterminer de façon certaine la date et l'heure d'arrivée du pli. Elles peuvent être adressées soit par voie postale en recommandé avec avis de réception, soit être déposées au service contre récépissé.

En cas d'envoi postal, le pli extérieur portera l'adresse suivante :

- [ADRESSE]

En cas de dépôt, le pli sera remis à l'adresse suivante de 9 h à 12 h et 14 h à 16 h :

- [ADRESSE]

Les offres qui parviendraient après la date et l'heure limite fixées dans le présent règlement de la consultation ainsi que celles parvenues sous enveloppe non cachetée seront considérées comme hors délai.

Le candidat qui remet un pli hors délai sera alors réputé avoir renoncé à remettre une offre finale.

Les offres finales sont valables 180 jours à compter de la date limite de dépôt.

5.3.5 Classement des offres finales et désignation d'un candidat attributaire

Après réception des offres celles-ci seront ouvertes par la commission de dialogue compétitif.

[NOM BAILLEUR] pourra demander des clarifications ou des précisions concernant les offres déposées par les candidats. Cependant, elles ne pourront avoir pour effet de modifier des éléments fondamentaux de l'offre ou des caractéristiques essentielles du marché.

[NOM BAILLEUR] procédera au classement des offres finales en application des critères de l'article 3 et désignera comme attributaire celui dont l'offre a été classée en première position.

5.3.6 Notification du rejet des offres et information du candidat retenu

[NOM BAILLEUR] notifiera par courrier recommandé avec accusé de réception aux candidats non retenus le rejet de leur offre et informera le mieux-disant de l'ouverture des dernières négociations en vue de la signature du contrat.

5.3.7 Ajustements avec le candidat retenu

Certains ajustements de l'offre pourront être opérés entre le candidat retenu et [NOM BAILLEUR].

Ces ajustements minimes ne pourront modifier aucun élément essentiel de l'offre retenue.

Dans l'hypothèse d'un échec des négociations entre le candidat retenu et [NOM BAILLEUR] cette dernière se réserve le droit de négocier avec le candidat classé en deuxième position.

5.3.8 Signature du contrat

[NOM BAILLEUR] et le candidat dont l'offre finale a été retenue procéderont à la signature du contrat après l'expiration d'un délai de 15 jours minimum à compter de la notification aux candidats évincés du rejet de leur offre.

5.3.9 Versement d'une indemnité

Une indemnité de euros sera versée à chaque candidat sélectionné ayant remis une offre finale non retenue.

6 RENSEIGNEMENTS D'ORDRE JURIDIQUE, ÉCONOMIQUE, FINANCIER, TECHNIQUE

6.1 CONDITIONS RELATIVES AU CONTRAT

6.1.1 Cautionnement et garanties exigées

Le titulaire présentera une garantie à première demande d'un établissement bancaire d'un montant correspondant à 5 % du montant total du marché.

6.1.2 Modalités essentielles de financement et de paiement et/ou références aux textes qui les règlementent

La réhabilitation classique est financée par le pouvoir adjudicateur sur fonds propres et par des ressources extérieures (subventions publiques et emprunts).

La réhabilitation énergétique et la fourniture d'énergie sont pré-financées par le titulaire.

Les modalités essentielles de financement et de paiement du marché seront fixées dans le Programme Fonctionnel.

Le titulaire peut sous-traiter l'exécution de certaines parties du marché, à condition d'avoir obtenu de la personne responsable du marché l'acceptation du sous-traitant et de ses conditions de paiement, conformément au modèle d'acte spécial en cas de sous-traitance, à remettre à [NOM BAILLEUR].

6.1.3 Conditions du recours à la sous-traitance

Il transmet en outre pour les sous-traitants à payer directement :

- L'imprimé DC7 ou les certificats fiscaux et sociaux (obligations issues des articles 45 et 46 du Code des marchés publics);
- L'attestation sur l'honneur reproduite sur papier à en-tête de la société et dûment signée qui indique que la société :
- Ne tombe pas sous le coup des interdictions prévues à l'article 43 du Code des marchés publics (liquidation judiciaire, faillite personnelle, condamnation pour fraude fiscale, condamnation à une peine d'exclusion des marchés publics ou interdiction légale);
- A satisfait à l'ensemble de ses obligations en matière de déclaration de paiement des impôts et des cotisations sociales dûs à titre personnel et au titre de ses salariés, dans les conditions prévues à l'article 46 du Code des marchés publics;
- Le travail sera réalisé avec des salariés employés régulièrement au regard des articles L 341-6-4 et R 341-36, et L 620-3 du Code du travail;
- N'a pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n° 2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L 324-9, L 324-10, L 341-6, L 125-1 et L 125-3 du Code du travail;
- Une attestation d'assurance « responsabilité civile professionnelle » en cours de validité établie par la compagnie d'assurance de l'entreprise et non par son courtier;
- Le pouvoir de la personne habilitée à engager la société;
- Un RIB pour les nouvelles coordonnées bancaires;
- Un extrait K-bis original de moins de trois mois;

- Les justifications de références identiques à celles demandées dans l'avis d'appel public à concurrence et le règlement de la consultation au titulaire du marché;
- En cas de redressement judiciaire la copie des jugements prononcés à cet effet portant autorisation de poursuivre l'activité.

7 RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS ET COMPLÉMENTAIRES

7.1 RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

7.1.1 Numéro de référence attribué au dossier par le pouvoir adjudicateur

-

7.1.2 Publication antérieure concernant le même marché

- Avis de marché n°
- Avis d'informations complémentaires n°
- Règlement de consultation d'appel à candidature

7.1.3 Langue pouvant être utilisées dans les propositions et offres finales

- Français

7.2 RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

7.2.1 Il s'agit d'un marché périodique

- Non

7.2.2 Le marché s'inscrit dans un projet /programme financé par des fonds communautaires

-

7.2.3 Instance chargée des procédures de recours

- Nom officiel : Tribunal de Grande Instance de
- Adresse :
- Téléphone :
- Adresse Internet :

7.2.4 Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours

- Nom officiel : Greffe du Tribunal de Grande Instance de
- Adresse :
- Téléphone :
- Adresse Internet :

7.2.5 Introduction des recours

Recours en application des articles 1441-1 et suivants du Code de procédure civile, tels que modifiés par le décret n° 2009-1456 du 27 novembre 2009 relatif aux procédures de recours applicables aux contrats de la commande publique.

ANNEXE 3

EXEMPLE DE CONTRAT

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES..... 74

Article 1. Objet du contrat	74
Article 2. Éléments de mission	74
Article 3. Définitions.....	74
Article 4. Pièces et documents contractuels.....	74
Article 5. Périmètre du contrat.....	74
Article 6. Durée du contrat	74

CHAPITRE 2

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE..... 74

Article 7. Situation de référence.....	74
Article 8. Garantie de performance énergétique.....	75
Article 9. Prime et pénalité	75
Article 10. Évolution de la réglementation durant la période contractuelle.....	75

CHAPITRE 3

CONCEPTION..... 75

Article 11. Obligations de la maîtrise d'œuvre intégrée du titulaire.....	75
Article 12. Études d'exécution.....	75
Article 13. Visa du client	75
Article 14. Contrôle technique et coordination SPS.....	76
Article 15. Obtention des autorisations administratives	76
Article 16. Obtention d'un permis de construire	76
Article 17. Planning des études et pénalités	76

CHAPITRE 4

TRAVAUX 76

Article 18. Planning des travaux et permis de construire.....	76
Article 19. État des lieux initial.....	76
Article 20. Établissement des prix des travaux	76
Article 21. Essais et contrôles.....	77
Article 22. Chantier propre.....	77
Article 23. Remise en état du terrain en fin de travaux	77
Article 24. Présence de réseaux divers	77
Article 25. Maintien de la circulation – signalisation et nettoyage des chaussées.....	77
Article 26. Préparation des actions à destination des locataires	77
Article 27. Information amiante.....	78
Article 28. Préparation du chantier	78
Article 29. Communication entre les parties, contrôle et suivi des documents relatifs aux travaux	79
Article 30. Horaires de travail.....	80
Article 31. Consommations liées au chantier	80
Article 32. Personnel intervenant sur le chantier.....	80
Article 33. Rendez-vous de chantier	80
Article 34. Validation des équipements (logement témoin).....	80
Article 35. Conditions d'exécution.....	80
Article 36. Délais d'exécution.....	81
Article 37. Prise en considération des jours d'intempéries et de congés payés	82
Article 38. Prolongations des délais de déroulement du chantier et de parfait achèvement.....	82

Article 39. Délai de paiement	83
Article 40. Réception des ouvrages.....	83
Article 41. Pénalités de retard dans la réalisation des travaux	84
Article 42. Propriété des ouvrages et des équipements.....	84
Article 43. Continuité du service du chauffage et d'eau chaude sanitaire	84
Article 44. Paiement par le client au titulaire des travaux de réhabilitation pour le confort des locataires.....	85

CHAPITRE 5

EXPLOITATION ET MAINTENANCE..... 85

Article 45. Période de chauffe.....	85
Article 46. Obligations du titulaire pendant la durée du contrat	85
Article 47. Suivi des consommations - information du client.....	85
Article 48. Diagnostics et contrôles	85
Article 49. Objectifs généraux de performance et des pénalités relatifs à la maintenance	86

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS FINANCIÈRES..... 86

Article 50. Prix.....	86
Article 51. Investissement initial du client – échancier et paiements	87
Article 52. Financement par le titulaire de la rénovation énergétique - échancier et paiements du client.....	87
Article 53. Redevances mensuelles sur la durée du contrat.....	87
Article 54. Fourniture d'énergie (au cas où l'option serait retenue)	87
Article 55. Révision des redevances	88
Article 56. Pénalités en cas de non respect de la mixité énergétique	88
Article 57. Garanties présentées par le titulaire	88
Article 58. Mise en œuvre des garanties.....	88
Article 59. Liquidation des comptes de bonus/malus.....	88
Article 60. Certificats d'économie d'énergie.....	88

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS DIVERSES 88

Article 61. Résiliation anticipée pour faute du titulaire	88
Article 62. Stabilité du groupement titulaire	89
Article 63. Sous-traitance et groupement conjoint solidaire – à adapter selon les conditions de présentation de l'offre	89
Article 64. Vente de l'un ou des immeubles objets du contrat par le client	89
Article 65. Cession du contrat et substitution du titulaire	89
Article 66. Force majeure.....	89
Article 67. Rachat anticipé du contrat - résiliation amiable.....	90
Article 68. Causes exonératoires.....	91
Article 69. Assurances	91
Article 70. Fiscalité du contrat.....	92
Article 71. Élections de domiciles et représentation des parties	92
Article 72. Déclaration des parties et conflits d'intérêts	92
Article 73. Publicité des documents	92
Article 74. Clause d'arbitrage.....	92
Article 75. Litiges	92

CHAPITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1. Objet du contrat

Article 2. Éléments de mission

Le Titulaire du contrat de l'opération aura pour mission d'assurer :

- La réhabilitation des logements et des parties communes visant l'amélioration du confort d'usage ;
- La rénovation énergétique de la résidence qui devra assurer un niveau de performance garantie pendant toute la durée du contrat, telle que définie au chapitre 2 ;
- L'exploitation, l'entretien et la maintenance des installations énergétiques objet des travaux de réhabilitation énergétique ;
- Le financement du contrat excepté la part relative à la réhabilitation des logements et des parties communes visant l'amélioration et le confort d'usage ;
- La fourniture d'énergie le cas échéant (en option).

Article 3. Définitions

Toutes les définitions des termes nécessaires à la compréhension du présent contrat font l'objet d'un glossaire qui figure en annexe 1.

Article 4. Pièces et documents contractuels

Le présent accord contractuel est composé des pièces contractuelles suivantes :

- Contrat et ses annexes :
 - Glossaire
 - Guide chantier propre
- L'offre du candidat comprenant les annexes du programme fonctionnel :
 - Fiches états des lieux avant réhabilitation et tableau récapitulatif
 - Descriptif du site comprenant l'étude urbaine, le reportage photographique, l'audit énergétique et son annexe « fichiers de simulation dynamique »
 - Plan de masse et plans des immeubles avant travaux
 - D.P.G.F. programme « réhabilitation »
- Cadre de réponse technique, économique et financier complété par le titulaire ;
- Règlement de la consultation du dialogue compétitif.

Article 5. Périmètre du contrat

Le Client désigne comme objet du présent contrat tels que décrit dans le dossier « description du site ».

Article 6. Durée du contrat

La durée globale du contrat sera de ... mois, à compter du

Cette durée comprend la période de travaux et la période de maintenance, chacune étant répartie comme suit :
À négocier au titre du dialogue compétitif.

CHAPITRE 2. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Article 7. Situation de référence

La situation de référence énergétique est définie à partir du diagnostic énergétique réalisé par le Client annexé aux présentes, que le titulaire accepte sans réserves (dossier « description du site »).

Article 8. Garantie de performance énergétique

Pendant toute la durée du présent contrat, le Titulaire s'engage à assurer une consommation d'énergie utile de ... kWh/m².an pour le périmètre du contrat. Ce niveau de consommation est appelé « cible énergétique ».

La cible énergétique fait l'objet d'ajustements périodiques et non périodiques définis dans le Plan de Mesures et vérification contractuellement accepté par les signataires.

Le niveau de consommation obtenu après ajustement est appelé « cible ajustée ».

Le Titulaire prend seul à sa charge la différence entre la cible ajustée et la consommation effective du Client.

Article 9. Prime et pénalité

En cas de malus, le Client retiendra sur la redevance due au Titulaire, le différentiel cité à l'article 8.

En cas de bonus, le Client versera au Titulaire la prime qu'il lui revient selon les modalités définies à l'article 67 du présent contrat.

À discuter au titre du dialogue compétitif.

Article 10. Évolution de la réglementation durant la période contractuelle

En cas de modification de la réglementation pouvant avoir un impact sur l'objet ou l'exécution du présent contrat, le titulaire s'engage à en tenir informé le Client.

Le Titulaire aura pour mission de présenter les modifications nécessaires et de les chiffrer.

Les parties devront de bonne foi s'entendre sur les propositions fournies pour le Titulaire avant toute exécution et ordre de service préalable.

Les effets induits sur la « cible énergétique » sont définis d'un commun accord en les formes du Plan de Mesures et Vérification.

CHAPITRE 3. CONCEPTION

Article 11. Obligations de la maîtrise d'œuvre intégrée du Titulaire

Le Titulaire maître d'œuvre ensemblier de l'opération assure :

- Les études d'avant-projet;
- Les études de projet et notamment celles ayant pour objet la performance énergétique de l'ensemble;
- La direction de l'exécution des travaux;
- L'ordonnancement, le pilotage et la coordination du chantier.

Article 12. Études d'exécution

Au titre de sa mission de conception réalisation, le Titulaire réalise les différents plans qui seront soumis à approbation du Client, soit :

- L'ensemble des plans d'exécution et des notes de calcul;
- Les plans d'atelier et de chantier;
- Les plans de préfabrication;
- Tous les relevés pour la mise au point des plans;
- Tous les détails d'exécution;
- Tous les détails de branchement des réseaux;
- Les plans d'armatures.

Les plans d'exécution et les descriptifs des travaux sont transmis avant exécution au bureau de contrôle. Le Titulaire procède à des auto-contrôles et en transmet les résultats au bureau de contrôle.

Article 13. Visa du Client

Chaque étude, plan ou tout autre document de référence établi par le Titulaire fait obligatoirement l'objet d'une validation du Client ou de son assistant à maîtrise d'ouvrage.

Article 14. Contrôle technique et coordination SPS

Le Titulaire est informé que le Client désigne un contrôleur technique et un coordonnateur SPS pour mener les missions équivalentes propre à leur statut professionnel.

Article 15. Obtention des autorisations administratives

Le Titulaire est responsable de l'ensemble des autorisations, licences et permis requis par la réglementation en vigueur et nécessaires aux travaux et à la mise en service des installations dans un délai permettant le respect du calendrier des travaux. Ces autorisations incluent notamment les autorisations d'urbanisme et les relations avec les concessionnaires ainsi que celles relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, le cas échéant.

Article 16. Obtention d'un permis de construire

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire et la purge des délais recours contentieux attachés, si cette autorisation d'urbanisme s'avère nécessaire.

En cas de refus d'octroi d'un permis de construire le présent contrat se révélera caduc sans recours possible des cocontractants l'un envers l'autre.

Article 17. Planning des études et pénalités

Un planning est établi contradictoirement entre le Client et le Titulaire, en fonction de la proposition de conception retenue à l'issue du dialogue compétitif.

La phase de conception est réputée être achevée le En cas de non respect de ce délai, le titulaire devra s'acquitter de pénalités de retard d'un montant de ... par jour de retard dans la limite de 15 % du coût total du contrat.

Le paiement de ces pénalités de retard n'emporte aucun caractère libératoire des responsabilités du Titulaire.

CHAPITRE 4. TRAVAUX

Article 18. Planning des travaux et permis de construire

Sans préjudice des éléments portés à connaissance du Titulaire les parties conviennent de se rapprocher pour ajuster le planning de travaux à la levée de la condition suspensive de l'article 16, le cas échéant.

Article 19. État des lieux initial

A compter de la signature du présent contrat, les parties conviennent de la programmation d'une visite contradictoire du site qui fait l'objet d'un procès verbal paraphé et signé par le Titulaire et le Client.

Article 20. Établissement des prix des travaux

Pour l'établissement de son prix, le Titulaire considère les conditions d'exécution des travaux et déclare avoir une parfaite connaissance de l'ensemble des documents constituant le présent contrat.

Le Titulaire ne pourra, en aucun cas, arguer de la méconnaissance des lieux et conditions particulières d'exécution pour obtenir la rémunération de quelconques travaux supplémentaires.

Le Titulaire devra toutes sujétions de mise en œuvre spécifiques à ses interventions, sur l'aspect sécurité vis-à-vis des tiers.

Il devra également prendre en compte les mesures prévues par le coordonnateur SPS aux différents stades de la mission de celui-ci, notamment en ce qui concerne la gestion des livraisons et des zones de stockage.

Les travaux comprennent la fourniture et la pose de tous les éléments constitutifs d'ouvrages en parfait état de fonctionnement.

Le Titulaire ne pourra se prévaloir d'erreurs ou d'omissions, pendant la durée des travaux, pour prétendre à une quelconque plus-value.

Le Titulaire ne pourra en aucun cas dénoncer ou demander une modification du montant du contrat sur la base d'une omission ou d'une erreur.

Article 21. Essais et contrôles

Le Titulaire est tenu de justifier à toute demande du Client la provenance de ses fournitures. Les ouvrages pourront subir des vérifications et des essais portant sur l'aspect, la finition, les dimensions, la planimétrie, la résistance, la composition et l'étanchéité des différents produits et matériaux en œuvre.

Les essais seront réalisés par un organisme agréé, conformément aux prescriptions du C.S.T.B.

Tous les frais nécessaires à l'exécution des essais seront à la charge du Titulaire.

Prototype

Avant tout commencement de fabrication, le Titulaire présente un ou plusieurs prototypes à l'agrément du Client.

Article 22. Chantier propre

Sans préjudice des dispositions techniques de son offre dûment acceptées par le Client, le Titulaire s'engage dans le cadre de la totalité des travaux de la phase conception-réalisation à respecter le guide « Chantier propre » annexé au présent contrat (annexe 2).

Le Titulaire devra aussi respecter ce guide en cas de travaux nécessaires au titre de ses obligations d'exploitation et maintenance.

Article 23. Remise en état du terrain en fin de travaux

Le Titulaire doit en fin de travaux, pour toutes les zones du terrain ayant été utilisées pour les installations de chantier, voies de grues, station de bétonnage, aires et locaux de stockage, circulations et abords etc., la remise du terrain dans son état d'origine y compris enlèvement de tous les gravats, blocs de béton, etc.

Article 24. Présence de réseaux divers

Lors de l'exécution des travaux, le Titulaire prend toutes les précautions nécessaires pour ne pas endommager les réseaux rencontrés.

Le Titulaire avertit immédiatement, dès localisation d'un de ces ouvrages, le Client et les services compétents afin d'obtenir toutes instructions utiles.

Le Titulaire demeure responsable envers les concessionnaires concernés de tous les incidents compromettant le fonctionnement des réseaux et doit, dans le cadre du prix de son marché, en assurer la sauvegarde et la protection pendant toute la durée nécessaire.

Article 25. Maintien de la circulation – signalisation et nettoyage des chaussées

La circulation des véhicules et des personnes extérieures à l'équipe de chantier est maintenue pendant toute la durée des travaux sur la résidence.

Le Titulaire prend à cet effet toutes mesures utiles pour assurer le maintien convenable de la circulation générale et, il installe tous les passages nécessaires pour assurer l'accès des locataires et des propriétaires riverains en toute sécurité.

Il soumet un plan avec la signalisation au coordonnateur SPS et au Client. Il met en place des panneaux de signalisation indiquant les sorties d'engins, route glissante, etc...

L'entretien et le nettoyage de la voirie publique et des voies intérieures au chantier sont à la charge du Titulaire.

Rappel : le Titulaire se conforme aux dispositions du guide « Chantier propre » en annexe au contrat.

Article 26. Préparation des actions à destination des locataires

Le chantier se déroulant en milieu occupé, des dispositions particulières devront être étudiées dès la phase de préparation du chantier.

Le Titulaire intégrera dans son équipe un coordinateur social pour assurer, entre autre, les fonctions suivantes :

- Examiner très précisément les travaux - délais, interface... - et notamment les nuisances qu'ils peuvent engendrer :
 - Le bruit, les poussières... ;
 - Les coupures d'eau, d'électricité, d'évacuation... ;
 - La modification des accès aux bâtiments, aux étages... ;
 - Les déplacements de mobilier, afin de pouvoir en avertir suffisamment tôt les occupants.
- Organiser l'information des occupants :
 - Mise en place des panneaux d'affichage ;

- Préparation de notes informatives sur le déroulement des travaux, leurs durées, les nuisances, les choix de prestations possibles et les délais laissés pour ces choix, les personnes à contacter pour les urgences;
 - Préparation des modifications d'accès (provisoire ou définitive) avec mise en place de signalisations *ad hoc*;
 - Mise en place de badges permettant l'identification du personnel intervenant sur le chantier.
- Recueillir les observations, choix et avis des occupants par la mise en place de boîtes-aux-lettres, l'organisation de permanences, la mise au point de fiches, de questionnaires;
 - D'organiser les accès aux logements par la mise en place du recueil et du gardiennage des clés;
 - D'organiser les modalités spécifiques relatives :
 - Au nettoyage du chantier;
 - Au maintien permanent des services pour les locataires;
 - Au déplacement du mobilier des locataires;
 - À la sécurité des locataires, tant celle qui concerne leur personne, que celle qui concerne leurs biens (éviter de faciliter les cambriolages pendant la durée des travaux);
 - Aux horaires de travail.

Article 27. Information Amiante

Le Titulaire doit avant toute intervention sur le patrimoine du Client, consulter le dossier amiante afin d'en tirer toutes suites utiles pour la protection de ses salariés.

Le dossier technique amiante des ensembles immobiliers du Client étant mis à jour régulièrement, le Titulaire doit ensuite renouveler sa consultation des documents.

En cas de difficulté pour accéder au(x) dossier(s), le Titulaire se rapproche du Client afin que ce dernier lui communique, sous format papier, le(s) document(s).

Article 28. Préparation du chantier

Il s'agit de :

1. Mettre au point les modalités d'exécution des travaux. Le Titulaire établit les plans techniques qui devront recevoir l'avis du contrôleur technique avant tout démarrage de chantier. L'installation de chantier est effectuée durant cette phase. Les modalités d'accueil des personnels sont clairement définies, le(s) PPSPS est (sont) établi(s), les autorisations diverses sont demandées.
2. Permettre la mise au point technique du projet.
3. Définir l'organisation du chantier et les modalités de communication entre les intervenants. Les différents acteurs du chantier, sont clairement identifiés ainsi que leurs rôles, les uns par rapport aux autres.
4. Réexaminer et ajuster une dernière fois le planning et, les modalités d'interventions chez les locataires. Les risques d'intempéries sont pris en compte, en particulier, pour évaluer les temps de séchage durant les mois d'hiver.
5. S'assurer des approvisionnements. Les moyens de stockage et de manutention sont précisés afin de garder aux fournitures leurs qualités contrôlées lors de la livraison. Le Titulaire vérifie auprès de ses fournisseurs les délais et les quantités disponibles, afin qu'il n'y ait pas de retard ou de rupture d'approvisionnement.
6. Préciser les attentes en matière de management de la qualité et les règles générales applicables en matière de traitement des non-conformités (acceptation en l'état, démolition, rebut, réparation).
7. Préciser comment sont stockés et envoyés en décharge les déchets, gravois et autres matériaux, en conformité avec les textes législatifs et réglementaires en vigueur.
8. Faire connaître au personnel les tâches à réaliser.

9. Former et sensibiliser à la qualité l'ensemble de son personnel afin d'assurer la qualité et son contrôle à tous les niveaux du processus de construction.
10. Éviter toute dégradation des abords. Dans ce cadre, des dispositions générales à adopter sont définies afin d'éviter toute détérioration des constructions, véhicules, végétations, signalisations.
11. Organiser les modalités spécifiques relatives :
 - Au nettoyage du chantier. Le chantier et ses voies d'accès sont nettoyés régulièrement. Les sols et les voies de circulations poussiéreuses sont arrosés régulièrement. Un dispositif de nettoyage des roues de camions avant leur sortie du chantier est installé (poste d'arrosage, débourbeur);
 - Au maintien permanent des services que les riverains et les habitants sont en droit d'attendre. Il s'agit ici d'organiser les voies publiques ou privées de circulation, en concertation avec la collectivité locale, le stationnement pour les riverains et le personnel impliqué dans les travaux et l'approvisionnement du chantier en fonction du contexte local.
 - À la sécurité des habitants, tant celle qui concerne leur personne, que celle qui concerne leurs biens (éviter de faciliter les cambriolages pendant la durée des travaux);
 - Aux horaires de travail;
 - À l'information des locataires et du traitement de leur réclamation. Une personne devra être désignée dans ce but et les différentes actions à mener auprès d'eux en fonction des diverses nuisances du chantier;
12. Présenter au Client les échantillons et les prototypes.

Le Titulaire mettra en œuvre le guide Chantier propre à fournir en annexe du contrat

Article 29. Communication entre les parties, contrôle et suivi des documents relatifs aux travaux

Avant tout début d'exécution, le Titulaire transmet au Client et au contrôleur technique les plans d'exécution, notes de calcul, documentation et avis techniques aux fins de contrôles et visas. Ces documents sont également transmis au coordonnateur SPS dès lors que son avis est nécessaire au regard de l'hygiène, de la santé et la sécurité des travailleurs.

Au cours de l'exécution le Titulaire établit tous les attachements nécessaires, effectue tous plans et croquis des ouvrages notamment ceux dont l'examen ne sera plus possible ultérieurement. Il les transmet à l'assistant maîtrise d'ouvrage du Client.

À l'issue de l'exécution de ses travaux, le Titulaire élabore un dossier complet des ouvrages qu'il aura exécutés. Ce dossier comprend :

- Les plans d'exécutions;
- Les plans de récolement;
- Les pièces énumérées aux points 1 et 2 ci-dessus;
- Les notices d'utilisation;
- Les certificats de traitement le cas échéant;
- Les bons de garanties éventuels;
- Les adresses des fabricants et négociants des produits industriels utilisés;
- Les résultats des essais effectués sur chantier et en laboratoire tels que prévus au descriptif ou demandés en cours de chantier;
- Les certificats de conformité éventuels (gaz, électricité...).

Ce dossier est remis en ... exemplaire(s) au Client aux fins de constitution du DOE et en ... exemplaire(s) au coordonnateur SPS aux fins de constitution du DIUO (à compléter par le Client).

En fin de chantier : le Titulaire devra remettre au client un classeur contenant tous les éléments suivants par logement :

- Fin état des lieux de départ;
- Attestation consuel;
- Quitus travaux par corps d'état;
- Copie des réclamations locataires pendant les travaux;

- Copie des fiches de levée des réclamations;
- Fiche OPR (opération préalable à la réception);
- Quitus de levée de réserves.

Le tout sera présenté sous forme de classeur, les documents seront classés par liasse par logement.

Article 30. Horaires de travail

Les horaires de travail sont organisés afin de préserver la quiétude des habitants.

Article 31. Consommations liées au chantier

Toute utilisation ou raccordement sur des installations existantes est précédé de la mise en place d'un compteur particulier sur les branchements concernés, les consommations utilisées étant à la charge du Titulaire.

Article 32. Personnel intervenant sur le chantier

Mesures d'ordre social

La proportion maximale des ouvriers de nationalité étrangère par rapport au nombre total des ouvriers employés sur le chantier est celle prévue par la réglementation en vigueur pour le lieu d'exécution des travaux.

La proportion maximale des ouvriers d'aptitudes physiques restreintes rémunérés au-dessous du taux normal des salaires, par rapport au nombre total des ouvriers de la même catégorie employée sur le chantier, ne peut excéder 10 % et le maximum de réduction possible de leur salaire est fixé à 10 %.

Une dérogation aux deux alinéas ci-dessus peut être apportée par le Client dès lors qu'il s'agit de poste créé pour l'insertion par l'économique.

Clauses diverses concernant l'hygiène, la sécurité, les conditions de travail

Le Titulaire respecte les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

L'attention du Titulaire est appelée sur le fait que la présentation de son personnel doit être en relation avec les travaux à effectuer dans les locaux occupés, tant au niveau vestimentaire que relationnel. À cet égard, le Client se réserve la possibilité de refuser l'accès au chantier de personnel indélicat.

A contrario, lorsque le personnel intervenant sur chantier découvre un logement dans un état d'insalubrité tel qu'il juge son intervention critique, le Titulaire en avertit le Client qui choisira, en liaison avec le coordonnateur SPS, la conduite à tenir.

Badge

Afin d'améliorer la qualité des travaux, la sécurité des interventions chez les locataires et les relations avec ces derniers, le personnel intervenant sur le chantier est muni d'un badge permettant son identification.

Article 33. Rendez-vous de chantier

À l'issue des rendez-vous de chantier, le Titulaire établit un compte rendu qu'il diffuse au Client, à son assistant maîtrise d'ouvrage, au coordonnateur SPS, au contrôleur technique.

En tout état de cause ce compte rendu n'a qu'un caractère informatif et ne pourra servir en rien le Titulaire à se dédouaner de sa responsabilité en cas de dysfonctionnements ou de tout autre désordre que se soit.

Article 34. Validation des équipements (logement témoin)

Afin de permettre la mise au point technique du projet, l'entreprise planifiera la réalisation des prototypes prévus au contrat, elle présentera l'ensemble des échantillons ainsi que les avis techniques correspondants. Il sera procédé à une lecture concertée des marchés avec chaque entreprise, notamment les sous-traitants, afin que chacun ait effectivement connaissance des prestations qu'il s'est engagé à fournir. Un logement témoin comportant toutes les prestations demandées sera réalisé. Il sera validé par le maître d'ouvrage.

Article 35. Conditions d'exécution

Intempéries

À partir du moment où le calendrier d'exécution a été mis au point, le Titulaire est tenu de signaler au Client, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de (5) cinq jours, toute circonstance ou événement susceptible, de motiver une prolongation du délai d'exécution. Toutes justifications nécessaires permettant au Client de reconnaître le bien fondé des difficultés signalées doivent être fournies.

Pour permettre la constatation des journées d'intempéries pouvant donner lieu à prolongation du délai d'exécution, le Titulaire doit signaler au Client les journées qui n'ont pas été prévues au calendrier d'exécution.

Les arrêts de travail ne seront pris en compte que dans la mesure où les travaux sont réalisés pendant la période contractuelle et dans le cas où les travaux sont effectivement arrêtés pour le corps d'état considéré. Ils seront comptabilisés par bâtiment et par corps d'état.

Le Titulaire met à la disposition du Client un cahier de relevés d'intempéries sur lequel sont mentionnés les jours d'arrêt effectifs, les motifs d'arrêt ainsi que le ou les corps d'état concernés.

Un relevé hebdomadaire de ce cahier est retranscrit sur les comptes rendus de chantier.

Les journées d'arrêt de travail pour intempéries sont déterminées par confrontation des indications portées sur ce cahier avec le relevé des intempéries reconnu par la Chambre syndicale des entrepreneurs du département d'opération pour le corps d'état considéré. À l'appui, le Titulaire fournit les copies des déclarations d'arrêt de chantier faites à la Caisse des Intempéries pour le chantier objet du présent marché.

Il est précisé que seuls les jours ouvrés peuvent être pris en compte, et que ceux-ci, en cas de durée longue d'intempéries, sont pris uniformément pour (21) vingt-et-un jours par mois.

Produits et matériaux

Dès lors qu'un produit spécifique est proposé dans la conception et la réhabilitation des ouvrages, le Titulaire est tenu de produire l'avis du CSTB (ATEC ou ATEX) ou équivalent.

Les échantillons d'appareillages, de matériaux et de produits sont fournis par le Titulaire pendant la période de préparation. Ils sont entreposés dans le bureau laissé à disposition du Client, avec une documentation relative à leur mode de pose, d'utilisation et de maintenance, les coordonnées des fabricants et négociants.

Suspension - Interruption de chantier

À la demande du Client

La suspension ou l'interruption du chantier peut être décidée par le Client. Elle doit se faire alors par ordre de service signé par lui. Cet ordre de service doit indiquer la date à laquelle sera effectuée une constatation contradictoire de l'avancement des travaux et de l'état du chantier, date qui ne peut être éloignée de la date prescrite d'arrêt de chantier de plus de trois jours francs. Il est dressé par le Titulaire un constat qui doit être signé par les parties.

À la demande du Titulaire

Nonobstant les intérêts moratoires dûs en cas de retard dans le planning des travaux, l'entrepreneur peut interrompre le chantier dès lors que trois acomptes mensuels successifs n'auraient pas été mandatés par le Client dans les conditions prévues au présent contrat.

Cette interruption doit être précédée d'une notification faite par le Titulaire au Client au moins 15 jours avant la date effective d'arrêt du chantier. Un constat sera établi par un huissier de justice à la demande du Titulaire, aux frais du maître de l'ouvrage.

Le Titulaire a droit à des indemnités de frais de garde du chantier et des préjudices éventuellement subis du fait de cette interruption.

À la demande du coordonnateur SPS

En cas de danger grave et imminent, le coordonnateur SPS peut arrêter tout ou partie du chantier.

Les interruptions de chantier émanant du coordonnateur SPS seront imputables au Titulaire si les mesures du PGC, du PPSPS ou de tout autre document de la coordination SPS n'ont pas été respectées par ce dernier, en conséquence de quoi aucun jour d'interruption ne pourra être reporté sur le planning de chantier.

Article 36. Délais d'exécution

Les délais d'exécution se décomposent en trois séquences :

- Le délai de préparation et d'installation du chantier ;
- Le délai de déroulement du chantier ;
- Le délai de parfait achèvement.

Délai de préparation et d'installation du chantier

Le délai de préparation du chantier est fixé à

Ce délai commence à courir dès la délivrance par le Client de l'ordre de service correspondant.

À négocier au titre du dialogue compétitif.

Délai de déroulement du chantier

Le délai de déroulement du chantier est fixé à ... mois pour l'ensemble des travaux dont ... mois de préparation de chantier. Ce délai englobe le déroulement normal du chantier ainsi que le repliement du matériel, le nettoyage des lieux et des abords.

Le Titulaire est tenu, pendant le cours du déroulement du chantier, de maintenir sur le chantier les personnels, matériels et approvisionnements nécessaires et suffisants pour le respect des délais qui lui sont impartis.

Au cas où un retard est constaté dans la cadence d'exécution des travaux, le Client peut, mettre en demeure le Titulaire :

- D'augmenter le nombre d'ouvriers employés par lui sur le chantier, ou dans ses ateliers ou usines,
- D'affecter au chantier du matériel et des approvisionnements supplémentaires en vue d'augmenter la cadence d'exécution et de rattraper rapidement ledit retard.

À négocier au titre du dialogue compétitif.

Délai de parfait achèvement

Conformément à l'article 1792.6 du Code civil, le délai de parfait achèvement est d'un an après la réception des ouvrages. Durant ce délai, le Titulaire est tenu :

- De lever les réserves notées à la réception dans un délai de 30 jours;
- De remédier à tous désordres nouveaux signalés par le Client dans un délai de 60 jours.

Les délais d'intervention prescrits aux deux alinéas précédents peuvent éventuellement être raccourcis dans le cas de réserves, malfaçons ou désordres nécessitant une intervention plus rapide motivée par des problèmes de sécurité touchant les personnes ou les ouvrages ou risquant d'occasionner une aggravation des désordres. Dans ce cas, le Client ou le Titulaire sont tenus de notifier les délais dérogatoires par lettre recommandée ou télécopie.

Article 37. Prise en considération des jours d'intempéries et de congés payés

Intempéries

Qu'elles soient prévues ou non, les intempéries répondant aux conditions du marché doivent être signalées sans retard et au fur et à mesure du déroulement du chantier par le Titulaire au Client.

À négocier au titre du dialogue compétitif.

Congés payés

Les congés payés sont inclus dans les délais.

Article 38. Prolongations des délais de déroulement du chantier et de parfait achèvement

Prolongation du délai de déroulement du chantier

Toutes prolongations du délai de déroulement du chantier doivent être constatées par avenant qu'elles résultent :

- Des intempéries telles que définies à l'article 37;
- Des suspensions ou interruptions de chantier telles que définies à l'article 36.2;
- Des travaux modificatifs commandés par le Client.

Prolongation du délai de parfait achèvement

Nonobstant les clauses coercitives prévues au contrat, le Client peut interrompre le délai de garantie du parfait achèvement dès lors que le Titulaire ne se conforme pas aux injonctions et mise en demeure émises à son encontre.

Le cas échéant, cela se traduit par le blocage de la retenue de garantie ou de la caution, par envoi d'un courrier recommandé au titulaire et/ou à sa caution.

Le délai de garantie de parfait achèvement est présumé être computed à nouveau pour une durée correspondant à son terme contractuel à partir du moment où :

- Soit le Titulaire s'est conformé aux mises en demeure;
- Soit la caution a débloqué les sommes nécessaires aux réparations;

- Soit le Client a fait réaliser les travaux aux frais et dépens du Titulaire défaillant et a récupéré les sommes en cause auprès de celui-ci ou de sa caution ;
- Soit l'assureur a débloqué les fonds nécessaires à la reprise des travaux dans le cas d'une assurance de garantie de bonne fin de travaux souscrite par l'entrepreneur.

Article 39. Délai de paiement

À négocier au titre du dialogue compétitif.

Article 40. Réception des ouvrages

Le Titulaire avise le Client par écrit de la date à laquelle il estime que les travaux ont été achevés ou le seront. La date de réception des travaux portera sur l'ensemble des travaux, à savoir :

- Travaux de réhabilitation énergétique ;
- Travaux de réhabilitation des logements et parties communes.

Le Titulaire réalise les opérations préalables à la réception dans chaque logement et parties communes en présence du Client ou de son assistant à maîtrise d'ouvrage et établit des quittus de levée des réserves. Le Titulaire propose une date de réception des ouvrages avec un préavis de 20 jours.

Le Client, avisé par le Titulaire de la date de ces opérations, peut y assister ou s'y faire représenter. Un procès-verbal est dressé et mentionne sa présence ou celle de son représentant. En cas de non fixation d'une date par le Titulaire, le Client applique les pénalités de retard telles que précisées à l'article 41.

Dans le cas où le Titulaire n'a pas arrêté la date de ces opérations dans le délai fixé le Client met en demeure le Titulaire de planifier une réception préalable des travaux dans les (30) trente jours suivant la réception de la présente mise en demeure.

En cas de refus ou de non exécution du Titulaire le Client fixe la date des opérations préalables à la réception, au plus tard, dans les (30) trente jours qui suivent l'envoi de la mise en demeure au Titulaire. Il informe le Titulaire s'il est assisté d'un expert, afin que puissent être mises en application les dispositions particulières suivantes :

- Si le Titulaire dûment convoqué n'est pas présent ou représenté à la date fixée, cette absence est constatée et les opérations préalables à la réception sont effectuées par le représentant du Client et son assistant éventuel ;
- S'il en est de même si le Titulaire présent ou représenté refuse de procéder à ces opérations.

À défaut de la fixation de cette date par le représentant du Titulaire, la réception des travaux est réputée acquise à l'expiration du délai de trente jours sus-mentionné.

Les opérations préalables à la décision de réception comportent, en tant que de besoin :

- La reconnaissance des ouvrages exécutés ;
- Les épreuves éventuellement prévues par le contrat ;
- La constatation éventuelle de l'inexécution des prestations prévues au contrat ;
- La vérification de la conformité des conditions de pose des équipements aux spécifications des fournisseurs conditionnant leur garantie ;
- La constatation éventuelle d'imperfections ou malfaçons ;
- La constatation du repliement des installations de chantier et de la remise en état des terrains et des lieux ;
- Les constatations relatives à l'achèvement des travaux.

Ces opérations font l'objet d'un procès-verbal dressé sur-le-champ par le Titulaire et signé par lui et par le Client. Si le Titulaire refuse de signer le procès-verbal, il en est fait mention. Un exemplaire est remis au Titulaire.

Le Client fait connaître au Titulaire s'il a ou non décidé de prononcer la réception des ouvrages et, dans l'affirmative, la date d'achèvement des travaux qu'il retient, ainsi que les réserves dont il a éventuellement assorti la réception.

La décision ainsi prise est notifiée au titulaire dans les (30) trente jours suivant la date du procès-verbal.

La réception prend effet à la date fixée pour l'achèvement des travaux.

Dans le cas où certaines épreuves doivent, conformément aux stipulations prévues par les documents particuliers du contrat, être exécutées après une durée déterminée de service des ouvrages ou certaines périodes de l'année, la réception ne peut être prononcée que sous réserve de l'exécution concluante de ces épreuves.

S'il apparaît que certaines prestations prévues par les documents particuliers du contrat et devant encore donner lieu à règlement n'ont pas été exécutées, le Client peut décider de prononcer la réception, sous réserve que le Titulaire s'engage à exécuter ces prestations dans un délai qui n'excède pas trois (3) mois. La constatation de l'exécution de ces prestations doit donner lieu à un procès-verbal.

Lorsque la réception est assortie de réserves, le Titulaire doit remédier aux imperfections et malfaçons correspondantes dans le délai fixé par le Client ou, en l'absence d'un tel délai, trois mois avant l'expiration du délai de garantie défini à l'article 37.

Au cas où ces travaux ne seraient pas faits dans le délai prescrit, le Client peut les faire exécuter aux frais et risques du Titulaire, après mise en demeure demeurée infructueuse.

Si certains ouvrages ou certaines parties d'ouvrages ne sont pas entièrement conformes aux spécifications du marché, sans que les imperfections constatées soient de nature à porter atteinte à la sécurité, au comportement ou à l'utilisation des ouvrages, le Client peut, eu égard à la faible importance des imperfections et aux difficultés que présenterait la mise en conformité, renoncer à ordonner la réfection des ouvrages estimés défectueux et proposer au Titulaire une réfaction sur les prix.

Si le Titulaire accepte la réfaction, les imperfections qui l'ont motivée se trouvent couvertes de ce fait et la réception est prononcée sans réserve.

Dans le cas contraire, le Titulaire demeure tenu de réparer ces imperfections, la réception étant prononcée sous réserve de leur réparation.

Toute prise de possession des ouvrages par le Client doit être précédée de leur réception. Toutefois, s'il y a urgence, la prise de possession peut intervenir antérieurement à la réception, sous réserve de l'établissement préalable d'un état des lieux contradictoire.

Article 41. Pénalités de retard dans la réalisation des travaux

En cas de retard imputable au Titulaire dans l'exécution des travaux, il est appliqué une pénalité journalière de..... euros. Ce montant est celui qui résulte des prévisions du contrat, c'est-à-dire du contrat initial éventuellement modifié ou complété par les avenants intervenus ; il est évalué à partir des prix initiaux du contrat hors TVA.

Les pénalités sont encourues du simple fait de la constatation du retard.

Dans le cas de résiliation, les pénalités sont appliquées jusqu'au jour inclus de la notification de la décision de résiliation.

Les dispositions des deux alinéas qui précèdent sont applicables aux pénalités éventuellement prévues par les documents particuliers du marché pour le cas de retard dans la réalisation de certains ouvrages, parties d'ouvrages ou ensembles de prestations faisant l'objet de délais partiels ou particuliers ou de dates limites fixés dans le contrat.

À négocier au titre du dialogue compétitif.

Article 42. Propriété des ouvrages et des équipements

Les ouvrages et installations fournis ou réalisés par le Titulaire deviennent, dès leur réception pleine et entière, propriété du Client.

En conséquence, il n'est pas accordé de droits réels au titulaire.

Article 43. Continuité du service de chauffage et d'eau chaude sanitaire

La période de chauffe commence au plus tard le 1^{er} octobre et se termine au plus tard le 30 avril sous réserve des aléas climatiques constatés.

Le Titulaire s'assure de la continuité du service de chauffage et d'eau chaude sanitaire à destination des locataires durant toute la durée des travaux.

Le Titulaire s'engage dans tous les cas à assurer ses tests de bon fonctionnement des installations un mois minimum avant le début de la période de chauffe, soit avant le 1^{er} septembre de l'année d'achèvement des travaux. Lors de la mise en place des installations thermiques, le Titulaire s'assure de la continuité du service et respecte une période de test d'un mois avant le début de la période de chauffe.

Article 44. Paiement par le Client au Titulaire des travaux de réhabilitation pour le confort des locataires.

La réhabilitation classique est payée en fonds propres par le Client, sur présentation de situation d'avancement de chantier mensuelle.

À négocier au titre du dialogue compétitif.

CHAPITRE 5. EXPLOITATION ET MAINTENANCE

Article 45. Période de chauffe

La période de chauffe commence au plus tard le 1^{er} octobre et se termine au plus tard le 30 avril sous réserve des aléas climatiques constatés.

Durant cette période et au-delà, le Titulaire est tenu d'assurer ses obligations sans discontinuité de service et sans facturation supplémentaire au niveau du poste de maintenance pour les jours complémentaires de chauffage.

Article 46. Obligations du titulaire pendant la durée du contrat

À discuter au titre du dialogue compétitif.

Le Titulaire exécute les prestations d'entretien et de maintenance préventives et curatives, conformément aux règles de l'art. Ces prestations comprennent toutes les opérations qui concourent au maintien en bon état de fonctionnement des installations et des équipements de façon à toujours convenir aux usages auxquels ils sont destinés, jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rendent nécessaire leur remplacement, et ce jusqu'au terme du contrat.

Les biens sur lesquels portent les prestations d'entretien et de maintenance ainsi que le contenu de ces prestations sont précisés dans le plan de maintenance.

Article 47. Suivi des consommations – Information du Client

Le Titulaire informe mensuellement le Client des consommations d'énergies des locataires et des parties communes.

Article 48. Diagnostics et contrôles

Diagnostics et contrôles à la charge du Titulaire

Dans le cadre de la documentation de maintenance, le Titulaire remet au Client les procédures d'auto-contrôle qu'il prévoit de respecter, établies, *a minima*, sur la base des obligations de mise en place dans le plan d'exploitation et de maintenance pour chaque prestation définie au contrat et ses annexes.

Le Titulaire s'engage à mettre en œuvre ce programme d'auto-contrôle.

Il organise la traçabilité des enregistrements sur une GMAO le cas échéant et des réclamations sur le logiciel de main courante et assure la possibilité de consultation en temps réel par Le Client de l'ensemble des informations (respect du planning, retard d'opérations, répartition maintenance préventive/maintenance corrective, réclamations...).

Diagnostics et contrôles à l'initiative du Client

Le Client peut réaliser ou faire réaliser, à tout moment et à sa libre initiative, un diagnostic complet ou partiel des prestations du Titulaire.

Le Client notifie au Titulaire la date de mise en œuvre de cette procédure avec un préavis minimum de quinze (15) jours.

La date ainsi arrêtée peut être modifiée d'un commun accord si le Titulaire en démontre la nécessité.

Les diagnostics et contrôles sont réalisés de manière à perturber le moins possible l'accomplissement des obligations contractuelles du Titulaire, ce dernier devant apporter à titre gratuit, toute assistance nécessaire au bon déroulement de l'opération de diagnostic.

Si les diagnostics et contrôles concluent que l'exploitation et/ou la maintenance (corrective, préventive ou GER) réalisée par le Titulaire est qualifiable d'un des dysfonctionnements suivants :

- Défaillance;
- Non respect de la documentation de maintenance validée par le Client.

Le Client désigne, en informant le Titulaire, un expert indépendant afin que celui-ci établisse un rapport de contrôle.

Le Client se prononce, sur la base du rapport de l'expert le cas échéant, sur les actions rectificatives à réaliser par le Titulaire pour atteindre les objectifs définis au chapitre 4 du programme fonctionnel, sur leur coût et sur le délai nécessaire à leur réalisation.

La documentation de maintenance, (notamment le plan de pérennité), est remise à jour par le Titulaire à l'issue du diagnostic et transmise au Client au plus tard six (6) semaines à compter de la remise du diagnostic.

L'expert indépendant qui a réalisé le diagnostic fait connaître ses observations sur les modifications apportées par le Titulaire à la documentation de maintenance, ces observations étant ensuite elles-mêmes incluses par le Prestataire dans sa documentation de maintenance.

La documentation de maintenance ainsi modifiée fait l'objet d'une validation par le Client.

État des biens en fin de contrat

Le Client fait dresser un état des biens au frais du titulaire dans les conditions prévues au contrat au plus tôt vingt-quatre (24) mois et au plus tard douze (12) mois avant le terme normal du dit contrat.

L'expert indépendant en charge de cette mission procède également, un (1) mois avant le terme du contrat, à une expertise complémentaire, portant sur la bonne exécution des travaux relatifs aux actions rectificatives en distinguant celles effectivement réalisées depuis la remise de son rapport, ainsi que les conditions dans lesquelles elles ont été réalisées, et sur celles demeurant à réaliser, postérieurement à l'expiration du contrat et sur leur coût.

Article 49. Objectifs généraux de performance et des pénalités relatifs à la maintenance

L'ensemble des prestations et services définis relève du présent contrat à la charge du Titulaire

Chaque prestation est décrite avec un niveau de performance associé et un mécanisme de pénalités qui lui est attaché tel que défini au plan exploitation-maintenance.

Ce système de gestion des niveaux de performance est constitué de la définition de l'indicateur, de l'objectif de performance, des seuils de tolérance associés.

Les pénalités sont calculées sur la base des principes suivants :

- Les performances non respectées pour raison de vandalisme ou de dégradations dues aux usagers ne sont pas prises en compte dans le calcul des pénalités,
- L'attribution de pénalités n'est mise en œuvre que lorsqu'il y a dépassement des délais et plages de tolérance.

Le Titulaire en cas de non respect de cette obligation se verra appliqué la pénalité suivante :

Point de pénalité P0 = euros.

À négocier au titre du dialogue compétitif.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS FINANCIÈRES

Article 50. Prix

Le Titulaire s'engage à réaliser la totalité de sa mission pour un prix à titre définitif, global et forfaitaire de ... euros HT hors toute indexation.

Ce prix se décompose comme suit :

- Réhabilitation des logements et des parties communes visant le confort d'usage : ... euros HT;

- Rénovation des bâtiments visant l'amélioration de la performance énergétique assurant une consommation de ... pendant toute la durée du contrat :
 - Conception de la rénovation énergétique : ... euros HT;
 - Travaux de rénovation énergétique : ... euros HT.
- Conduite énergétique du site : ... euros HT/an, soit un coût prévisionnel total sur la durée totale du contrat, sans prise en considération des clauses d'indexation, de ... euros HT;
- Maintenance énergétique du site : ... euros HT/an, soit un coût prévisionnel total sur la durée totale du contrat, sans prise en considération des clauses d'indexation, de ... euros HT.

À négocier au titre du dialogue compétitif.

Article 51. Investissement initial du Client – Échéancier et paiements

Le Client finance sur ses fonds propres la partie du contrat relative à la réhabilitation de confort des logements et des parties communes.

Le prix de cette réhabilitation représente une somme globale et forfaitaire de ... euros.

Le paiement de cette réhabilitation de confort s'effectuera en application de l'échéancier suivant :

À discuter au titre du dialogue.

Article 52. Financement par le Titulaire de la rénovation énergétique - Échéancier et paiements du Client

Le prix de la réhabilitation énergétique est conclu pour une somme globale et forfaitaire de ... euros.

Ce prix sera minoré en cas de non respect de l'obligation de résultat de performance énergétique, en application de l'article 8.

Le Client s'acquitte du coût de la réhabilitation énergétique sous forme de redevance, en application de l'article 53.

Article 53. Redevances mensuelles sur la durée du contrat

Le Client verse au Titulaire une redevance (périodicité à discuter) au titre du présent contrat, représentant un coût total et forfaitaire de ... euros HT, en contrepartie des prestations que ce dernier assure et qui sont les suivantes :

- Conception;
- Travaux, énergétique hors réhabilitation de confort;
- Conduite énergétique du bâtiment;
- Exploitation et maintenance des installations énergétique des bâtiments;
- Frais financiers;
- Fourniture d'énergie, le cas échéant.

Les redevances mensuelles font partie de la négociation du dialogue compétitif.

- Termes;
- Actualisation;
- Révision des prix (énergie);
- Facturation.

Article 54. Fourniture d'énergie (au cas où l'option serait retenue)

Le prix de la fourniture d'énergie se répartit comme suit, hors de toute indexation :

- Énergie fossile 1 : définir le montant et pourcentage maximum.
- Énergie fossile 2 : définir le montant et pourcentage maximum.
- Énergie fossile 3 : définir le montant et pourcentage maximum.
- Énergie renouvelable 1 : définir le montant et pourcentage minimum.
- Énergie renouvelable 2 : définir le montant et pourcentage minimum.
- Énergie renouvelable 3 : définir le montant et pourcentage minimum.

À négocier au titre du dialogue compétitif.

Article 55. Révision des redevances

Révision des coûts de la conduite énergétique

À négocier au titre du dialogue compétitif.

Révision des coûts de la maintenance énergétique

À négocier au titre du dialogue compétitif.

Révision du coût de l'énergie

Les prix sont indexés de la manière suivante :

- Énergie fossile 1
- Énergie fossile 2
- Énergie fossile 3
- Énergie renouvelable 1
- Énergie renouvelable 2
- Énergie renouvelable 3

À négocier au titre du dialogue compétitif.

Article 56. Pénalités en cas de non-respect de la mixité énergétique

L'offre du Candidat devenue contractuelle confère au client la garantie du respect des quotités en pourcentage des énergies proposées par le Titulaire sur la durée du contrat. Elle se décompose comme suit : ...

Le Client appliquera de plein droit une pénalité au Titulaire égale à la différence entre le coût énergétique réel et le coût énergétique contractuel (résultant de la mixité énergétique contractuelle indexée suivant les dispositions de l'article 55.3).

À négocier au titre du dialogue compétitif.

Article 57. Garanties présentées par le Titulaire

- Retenues de garanties ;
- Garantie à première demande ;
- Mécanisme de main-levée des garanties.

À négocier au titre du dialogue compétitif.

Article 58. Mise en œuvre des garanties

À négocier au titre du dialogue compétitif.

Article 59. Liquidation des comptes de bonus/malus

Chaque année d'exécution du contrat constitue une période de référence pour la liquidation du compte de bonus/malus.

Au 30 juin de chaque année les parties établissent contradictoirement le niveau de performance énergétique effectivement réalisé.

Au plus tard le 31 juillet de l'année suivante les comptes sont liquidés par paiement à 45 jours de la facture établie, soit par le Titulaire, soit par le Client.

Article 60. Certificats d'économie d'énergie

À discuter au titre du dialogue compétitif en fonction du prix auquel le Titulaire peut s'engager pour valoriser les certificats.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 61. Résiliation anticipée pour faute du Titulaire

Le Contrat pourra être résilié par le Client en cas de manquements du Titulaire à ses obligations résultant du Contrat et notamment en cas de :

- Retard de plus de dix (10) mois de la date effective de mise à disposition des ouvrages par rapport à la date contractuelle de mise à disposition, retard non justifié par une cause légitime ;

- Manquements graves et répétés à ses obligations de réparation, d'entretien et de maintenance après mise en demeure restée infructueuse;
- Non mise en place ou de non reconstitution des garanties prévues à l'article 57;
- Atteinte d'un des plafonds de pénalité prévus au contrat;
- Atteinte sur ... mois d'un montant de pénalités égal au plafond global annuel de pénalités d'exploitation;
- Manquements graves et répétés aux obligations de sécurité.

Préalablement à la décision de résiliation, le Client met le Titulaire en demeure de remédier aux manquements constatés dans un délai de deux (2) mois au moins, éventuellement prorogeable à sa seule discrétion.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, le Client peut alors prononcer la résiliation à l'expiration du délai fixé ou de la période de prorogation. Le Titulaire a alors droit à une indemnité comprenant la valeur non amortie des ouvrages.

Ce cas de résiliation exclut notamment dans le montant de l'indemnité due au Titulaire :

- Toute forme de manque à gagner;
- Les coûts de rupture de ses propres contrats;
- Le coût des régularisations fiscales éventuelles.

Cette indemnité sera par ailleurs réduite :

- Du montant des préjudices directs, réels, certains dûment justifiés subis par le Client du fait de la résiliation des dits préjudices comprenant notamment l'ensemble des coûts nécessaires à la recherche d'un nouveau Titulaire et le surcoût éventuel du nouveau contrat par rapport à la redevance.
- De l'éventuel solde positif du compte GER.

Article 62. Stabilité du groupement Titulaire

Le groupement Titulaire est libre de se séparer d'un ou de plusieurs de ses co-traitants avec l'agrément préalable du Client à qui sera soumis l'acte de cession partielle du contrat.

À défaut, la cession sera réputée non écrite et inopposable de droit au Client.

Article 63. Sous-traitance et groupement conjoint solidaire – À adapter selon les conditions de présentation de l'offre

Le Titulaire pourra conclure des sous-contrats avec des entreprises tierces dans le respect de la loi du 31 décembre 1975 n° 75-1334 relative à la sous-traitance.

Les sous-traitants devront être agréés par le Client avant tout début d'intervention.

Article 64. Vente de l'un ou des immeubles objets du contrat par le Client

En cas de vente de l'un ou des immeubles, objet du présent contrat par le Client à un tiers, le contrat continue de courir de plein droit sans qu'aucune modification n'y soit apportée.

Le refus de reprise de ce contrat par le nouvel acheteur est une cause légitime de résiliation pour le Client, dans les conditions de l'article 67 (résiliation du contrat).

Article 65. Cession du contrat et substitution du Titulaire

Le Titulaire ne peut, sous peine de déchéance, céder les droits résultant du contrat qu'avec l'agrément préalable et exprès du Client. Le Client devra indiquer s'il accepte la cession dans un délai d'un (1) mois suivant la notification du projet de cession par le Titulaire. Il pourra refuser la cession si le cessionnaire proposé ne présente pas des garanties techniques et financières équivalentes à celles du Titulaire.

À défaut d'agrément dans les conditions ci-dessus visées, la cession sera considérée comme irrégulière et inopposable au Client.

Article 66. Force majeure

Les parties n'encourent aucune responsabilité pour ne pas avoir exécuté ou avoir exécuté avec retard une de leurs obligations au titre du contrat suite à la survenance d'un événement de force majeure, entendu comme tout événement qui, au sens de la jurisprudence administrative, leur est extérieur, est imprévisible et irrésistible, et qui les empêche d'exécuter en tout ou partie une de leurs obligations au titre du contrat.

Lorsque l'une des parties invoque la survenance d'un événement de force majeure, elle le notifie à l'autre partie par écrit dans les plus brefs délais. La notification précise les faits invoqués au soutien de sa demande, et le ou

les domaines de l'intervention concernés. Dans une telle hypothèse, les parties conviennent de se rencontrer au plus vite pour envisager toute mesure à prendre en vue d'assurer la continuité du service et d'éviter, autant que faire se peut, la rupture de leurs liens contractuels.

Si toutefois l'événement de force majeure était tel qu'il empêchait la poursuite du contrat, les parties pourraient convenir de supprimer du périmètre du contrat le ou les domaines d'intervention affectés par l'événement de force majeure ou de modifier les obligations concernées par celui-ci, et de modifier en conséquence les conditions du contrat, notamment financières et relatives aux garanties de performance énergétique, afin d'assurer la poursuite de l'exécution du contrat.

Article 67. Rachat anticipé du contrat - Résiliation amiable

Le Client se réserve le droit de mettre fin au présent contrat à partir de la xx^e année révolue, et de procéder au rachat du contrat de performance énergétique.

La résiliation anticipée doit être précédée d'un préavis notifié au Titulaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai d'au moins ... mois avant la prise d'effet de ladite mesure. En contrepartie de cette résiliation, le Titulaire a droit au versement d'une indemnité en réparation de son préjudice subi.

En conséquence le Client devra notamment :

- a) Verser cumulativement au Titulaire les sommes suivantes :
 - Pour chacune des années restant à courir jusqu'à l'expiration du contrat une indemnité égale au résultat courant moyen avant impôts des ... dernières années de maintenance précédent celle de la résiliation;
 - Une somme égale à la valeur réévaluée non amortie, des biens et ouvrages du contrat établis ou renouvelés pour autant que le Titulaire ait contribué à leur financement et dans les proportions de sa contribution;
 - Une somme égale à la valeur de rachat des stocks et approvisionnements nécessaires au bon déroulement de la maintenance.

Ces sommes devront être versées dans les ... mois de la date de résiliation.

- b) Verser cumulativement aux établissements financiers prêteurs ou crédit-bailleurs au titre d'une fin anticipée des dits contrats de financement :
 - Une somme correspondant au capital restant dû à la date d'effet de la résiliation au titre des financements souscrits par le Titulaire, le capital restant dû étant déterminé au tableau d'amortissement qui sera établi et annexé au contrat de financement et transmis au Client à l'issue de la réception des travaux de premier établissement.

Ces sommes seront versées de telle manière qu'il n'y ait aucune interruption ou rupture dans les contrats de financement souscrits par le Titulaire.

Le Client pourra reprendre directement à son compte les financements souscrits par le Titulaire, sous réserve de l'accord préalable des établissements financiers prêteurs, ou crédit-bailleurs et tel que prévu dans le modèle ci-annexé de convention tripartite.

Dans cette hypothèse les sommes exigibles au titre des contrats de financements seront versées de telle manière qu'il n'y ait aucune interruption ou rupture dans les contrats de financements souscrits par le Titulaire.

- c) De même :

Le Client est tenu de se substituer au Titulaire pour l'exécution des polices d'abonnement en cours ainsi que des contrats d'énergie et d'autres engagements pris par lui, en vue d'assurer la marche normale de la maintenance. Il a la faculté de reprendre les biens ne faisant pas partie intégrante du contrat dans les conditions prévues à l'article

Article 68. Causes exonératoires

Sont considérées comme causes exonératoires de la responsabilité du Titulaire, mais dans la seule mesure où elles ont empêché ou gêné l'exécution, par le Titulaire des prestations d'exploitation visées à l'article ..., ce dont le Titulaire aura la charge de la preuve :

- Tout fait du Client – notamment le non-respect de ses obligations au titre du contrat;
- La grève générale ou particulière aux activités touchant le secteur de l'énergie au-delà de quinze (15) jours consécutifs. Une grève interne au Titulaire ou à ses cocontractants n'est pas considérée comme une cause exonératoire;
- L'absence de mise en œuvre de la faculté de résiliation ou de modification du périmètre par le Client qui causerait un retard sur l'exécution du contrat conformément à l'article 36;
- Tout fait non imputable au Titulaire entraînant un retard dans l'obtention des autorisations administratives;
- Les troubles affectant les prestations d'exploitation maintenance effectuées dès la date d'entrée en vigueur du contrat résultant de la suspension de l'exécution du contrat du fait d'un recours contre le contrat, l'acte d'acceptation de la cession de créance, ou ses actes détachables;
- Les troubles résultant de cataclysme naturel, incendies, inondations (notamment crues décennales);
- Les troubles résultants d'une modification demandée par le Client, ou à une modification obligatoire;
- Le retard imputable aux entreprises gestionnaires de réseaux;
- Le retard dans l'exécution du contrat imputable à un cas de force majeure;
- Les troubles résultants d'hostilités, révolutions, actes terroristes, émeutes, manifestations violentes, actes de vandalisme.

À compter de la date à laquelle elles prennent respectivement connaissance de la cause exonératoire, les parties font tous leurs efforts, dans les meilleurs délais, pour atténuer les conséquences de cette cause exonératoire sur l'exécution du contrat.

Quand le Titulaire invoque la survenance d'une cause exonératoire, il doit le notifier au Client dans un délai de dix (10) jours calendaires à compter de la survenance d'une telle cause exonératoire, par lettre recommandée avec accusé réception. Faute d'avoir notifié la cause exonératoire dans les formes et délais ainsi définis, le Titulaire ne pourra pas invoquer la survenance de la cause exonératoire.

La survenance d'une cause exonératoire aura pour conséquence que :

- Les conséquences directes, et indirectes de la survenance des causes exonératoires seront supportées par le Titulaire dans la limite d'un plafond global de ... euros global sur la durée du contrat. Au-delà de ce plafond, le Client prendra en charge les conséquences précitées qui feront l'objet, sur facture remise par le Titulaire, d'un paiement dans les ... jours à compter de la réception de ladite facture. Le Titulaire sera exonéré du versement des pénalités correspondantes;
- Les redevances continueront à être versées par le Client.

Il est précisé que les termes xx, xx, et xx de la redevance continueront à être versés par le Client nonobstant la survenance de l'une de ces causes exonératoires, ainsi que la part des termes xx et xx de la redevance pour les prestations effectivement réalisées.

Article 69. Assurances

Assurances construction

Le Titulaire contracte les assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble de ses responsabilités au titre de la construction des ouvrages.

Pendant la période de travaux, le titulaire est tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier :

- L'assurance dommages-ouvrage prescrite par l'article L. 242-1 du Code des assurances (périmètre de la garantie à discuter);
- L'assurance « tous risques chantiers » garantissant les sinistres accidentels pouvant survenir durant la période de travaux jusqu'à l'acceptation de l'ouvrage (incendie, explosions, dégâts des eaux, événements naturels (tempêtes, ouragans, cyclones), effondrement...);
- L'assurance de responsabilité civile couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers et aux ouvrages avoisinants;
- L'assurance de responsabilité décennale de constructeur non réalisateur garantissant la réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Le Titulaire s'engage à souscrire ou à faire souscrire les polices d'assurances susvisées auprès de compagnies notoirement solvables et à ne rien faire qui puisse être susceptible de mettre en cause l'existence ou l'étendue des garanties y prévues.

Le Titulaire s'engage à justifier au Client, à première demande de sa part, de la souscription de ces assurances, de leur maintien, et du paiement des primes y afférentes.

À négocier à titre de dialogue compétitif.

Assurances exploitation-maintenance

Après achèvement des travaux de construction et pendant toute la durée de la période d'exploitation, le Titulaire s'engage à fournir au 1^{er} janvier de chaque année, l'attestation de sa police d'assurance de responsabilité civile professionnelle et des garanties qui lui sont associées

Les assurances sont contractées auprès de compagnies notamment solvables de manière à permettre la reconstruction en valeur de reconstruction à neuf des bâtiments, leur remise en état ou la reconstruction des parties détruites ainsi que le remplacement des installations.

Risques non assurables

À discuter au titre du dialogue compétitif.

Article 70. Fiscalité du contrat

À discuter au titre du dialogue compétitif.

Article 71. Élections de domiciles et représentation des parties

Article 72. Déclaration des parties et conflits d'intérêts

Article 73. Publicité des documents

Article 74. Clause d'arbitrage

À discuter au titre du dialogue compétitif.

Article 75. Litiges

Les litiges nés de l'exécution du présent contrat relèvent de la compétence juridictionnelle du Tribunal de Grande Instance de Paris.

ANNEXE 4

EXEMPLE DE PROGRAMME FONCTIONNEL

I DISPOSITIONS COMMUNES

I.1 PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

I.1.1 Périmètre géographique

I.1.2 Programme des interventions

I.1.2.1 Programme technique

I.1.2.2 Programme énergétique

I.2 LES INTERVENANTS DE L'OPÉRATION

I.2.1 Le Client

I.2.2 Assistant à maîtrise d'ouvrage

I.2.3 Contrôle technique

I.2.4 Coordination sécurité protection de la santé

I.3 INFORMATIONS SUR LE SITE

I.3.1 Informations disponibles

I.3.2 Les données du site

I.3.2.1 Situation et description générale du site

I.3.3 Surfaces existantes

I.3.4 Mode de métré des ouvrages

I.3.5 Point particulier : réalisation en site occupé

I.4 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

I.4.1 Textes généraux et textes officiels

I.4.2 Documents techniques de référence

I.5 PERFORMANCES ET EXIGENCES TECHNIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET GÉNÉRALES

I.5.1 Démarche qualité environnementale

I.5.2 Énergies renouvelables

I.5.3 Sécurité

I.5.3.1 Sécurité générale

I.5.3.2 Sécurité incendie

I.5.4 Accessibilité

I.5.5 Confort / Niveaux de performance

- I.5.5.1 Confort thermique
- I.5.5.2 Confort acoustique
- I.5.5.3 Confort d'usage
- I.5.5.4 Confort d'aération
- I.5.5.5 Confort d'été
- I.5.6 Surcharges**
- I.5.7 Provenance des matériels et matériaux – essais**

2 PROGRAMME DE RÉHABILITATION TECHNIQUE

2.1 TRAVAUX PRÉPARATOIRES

- 2.1.1 Supervision de chantier**
- 2.1.2 Installation de chantier**
- 2.1.3 Signalisation et communication de chantier**
- 2.1.4 Validation des équipements (logement témoin)**
- 2.1.5 Délai de présentation d'échantillons et prototypes**
- 2.1.6 Travaux de préparation extérieurs**
- 2.1.7 Inspection télévisuelle du réseau d'eaux pluviales**
- 2.1.8 Travaux de maçonnerie**
- 2.1.9 Dépose d'éléments existants**

2.2 TRAVAUX DE MISE AUX NORMES

2.2.1 Électricité courants forts

- 2.2.1.1 Généralités
- 2.2.1.2 Démarches et relations avec les services techniques
- 2.2.1.3 Contrôle de conformité
- 2.2.1.4 Prestations à réaliser

2.2.2 Téléphonie

- 2.2.2.1 Création des colonnes montantes
- 2.2.2.2 Intégration boîtier TRI dans les gaines techniques Logement et distribution

2.2.3 Télévision

- 2.2.3.1 Réalisation d'une diffusion TV (TV+FM) neuve par remplacement de l'existant.

2.2.4 Interphonie

- 2.2.4.1 Remplacement des câblages et mise sous goulottes de distribution verticales avec boîtes de dérivation d'étage et répartiteurs
- 2.2.4.2 Pose de postes interphone dans les logements

2.2.5 Mise en sécurité incendie

- 2.2.5.1 Désenfumage / exutoire

- 2.2.5.2 Blocs autonomes d'éclairage de secours (BAEH)
- 2.2.5.3 Plans d'évacuation
- 2.2.5.4 Extincteurs, seaux, pelles et bacs à sable
- 2.2.5.5 Alarme incendie
- 2.2.5.6 Signalisation incendie

2.3 TRAVAUX DE RENFORCEMENT DE LA SÉCURITÉ

2.3.1 Portes palières des logements

2.3.2 Garde-corps

2.3.3 Gains techniques des logements

2.3.4 Portes de la résidence

- 2.3.4.1 Locaux techniques
- 2.3.4.2 Portes Escaliers – Paliers
- 2.3.4.3 Accès sous-sol

2.4 TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU CONFORT

2.4.1 Plomberie - Sanitaires

- 2.4.1.1 Généralités
- 2.4.1.2 Prescriptions définissant la sélection des produits à installer
- 2.4.1.3 Canalisations d'écoulement des appareils
- 2.4.1.4 Traversée de parois (murs et planchers)
- 2.4.1.5 Appareils sanitaires
- 2.4.1.6 Robinetterie

2.4.2 Faïences murales

- 2.4.2.1 Dépose de faïence
- 2.4.2.2 Remplacement des faïences murales

2.4.3 Revêtements de sol des logements

- 2.4.3.1 Revêtement de sol PVC dans certains logements
- 2.4.3.2 Dépose de la seconde couche dans certains logements

2.4.4 Peinture dans les logements

- 2.4.4.1 Mise en peinture
- 2.4.4.2 Arrachage des papiers peints existants dans les pièces humides
- 2.4.4.3 Arrachage de dalles polystyrène en plafond

2.4.5 Divers travaux dans les logements

- 2.4.5.1 Remplacement des portes de placards coulissantes
- 2.4.5.2 Révision des quincailleries des portes intérieures
- 2.4.5.3 Remplacement de la cloison Placostyl

2.4.6 Parties communes

- 2.4.6.1 Cages d'escalier
- 2.4.6.2 Travaux préparatoires avec ragréage

- 2.4.6.3 Révision, mise en jeu des batteuses, mise en peinture et signalisation des placards techniques
- 2.4.6.4 Marches d'escaliers du sous-sol au dernier niveau
- 2.4.6.5 Halls d'immeubles
- 2.4.6.6 Création d'un point d'accueil au bâtiment A
- 2.4.6.7 Remplacement des boîtes-aux-lettres

3 PROGRAMME DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

3.1 NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE À ATTEINDRE

3.1.1 Référentiel

3.1.2 Niveau de consommation

3.1.3 Perméabilité à l'air

3.1.4 Confort d'été

3.1.5 Contrôle

3.1.6 Plans de détails

3.2 OPTIMISATION DE LA MAINTENANCE

3.2.1 Généralités

3.2.2 Spécificités propres aux lots techniques

3.2.3 Choix des matériaux et équipements

3.3 EAUX PLUVIALES (E.P.)

3.4 GROS ŒUVRE - MAÇONNERIE - ÉTANCHÉITÉ

3.4.1 Structure

3.4.2 Planchers

3.4.3 Réseaux sous planchers ou dalles

3.4.4 Couverture – Étanchéité

3.4.5 Parois verticales extérieures – façades

3.4.6 Divers

3.5 MENUISERIES EXTÉRIEURES

3.6 CHAUFFAGE - VENTILATION – DÉSENFUMAGE

3.6.1 Raccordement et approvisionnement

3.6.1.1 Énergie thermique

3.6.1.2 Performances en terme d'hygiène

3.6.2 Performances à atteindre par local

- 3.6.3 Exigences minimales relatives aux systèmes de traitement d'air Principes**
 - 3.6.3.1 Centrales d'extraction
 - 3.6.3.2 Réseaux de distribution aérauliques
- 3.6.4 Exigences minimales relatives aux équipements de production de chaleur**
- 3.6.5 Exigences minimales relatives aux équipements réseaux de distribution hydrauliques**
 - 3.6.5.1 Réseaux primaires
 - 3.6.5.2 Sous-stations
- 3.6.6 Exigences minimales relatives aux équipements de régulation**
 - 3.6.6.1 Comptages / régulation GTB

3.7 PLOMBERIE SANITAIRE

- 3.7.1 Lutte contre la légionellose**
- 3.7.2 Structure des réseaux de distribution**
- 3.7.3 Évacuations**

3.8 GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (GTB/GTC)

4 PROGRAMME D'EXPLOITATION ET MAINTENANCE

4.1 OBJECTIFS DES PRESTATIONS D'EXPLOITATION MAINTENANCE

- 4.1.1 Objectifs généraux**
- 4.1.2 Les prestations à réaliser**
 - 4.1.2.1 Décomposition des prestations
 - 4.1.2.2 Obligations du Titulaire
 - 4.1.2.3 Performances en fin de contrat

4.2 PERFORMANCE ET MESURE DE LA PERFORMANCE

4.3 CONDITIONS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DES PRESTATIONS

- 4.3.1 Représentants du Titulaire**
- 4.3.2 Personnel d'intervention**
- 4.3.3 Horaires**
- 4.3.4 Astreinte**

4.4 HYGIÈNE ET SÉCURITÉ

- 4.4.1 Généralités**
- 4.4.2 Réglementation**
- 4.4.3 Signalisation des chantiers - Accès - Consignes**

4.4.4 Produits et matériels utilisés

4.5 CONDITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS DE MAINTENANCE

4.5.1 Politique de maintenance

4.5.2 Le plan de maintenance

4.5.3 Préconisations de maintenance

4.5.3.1 Prestations pour la lutte contre le développement des légionnelles

4.5.3.2 Prestations pour la protection des réseaux

4.5.3.3 Équilibrage

4.5.4 Le plan de pérennité (GER)

4.5.5 Gestion du compte de la Garantie Totale ou de GER

4.5.6 Validation formelle par le Client du plan de pérennité actualisé

4.6 DOCUMENTATION DE MAINTENANCE

4.6.1 Contenu

4.6.2 Mise à jour de la documentation de maintenance

4.7 MANAGEMENT DU CONTRAT : INTERFACE OPÉRATIONNELLE, PLANIFICATION, REPORTING, GESTION DE LA QUALITÉ

4.7.1 Interface avec l'utilisateur - qualité de service au quotidien

4.7.1.1 Enregistrements des informations

4.7.1.2 Échange des informations entre le Titulaire et le Client

4.7.1.3 Centre d'appel

4.7.1.4 Enregistrements relatifs à la qualité

4.7.1.5 Performance à obtenir

4.7.2 Moyens informatiques mis en œuvre et enregistrement des données

4.7.2.1 Définition du service

4.7.2.2 Liste indicative d'équipements, ouvrages, corps de métiers ou prestations concernées

4.7.2.3 Performance à obtenir

4.7.3 Maîtrise de la qualité de service et planification

4.7.3.1 Définition du service

4.7.3.2 Liste indicative de prestations concernées

4.7.3.3 Enregistrement d'un défaut

4.7.4 Moyens informatiques (à proposer par le Candidat)

4.7.5 Reporting

4.7.5.1 Réunions annuelles

4.8 PERFORMANCE ET PÉNALITÉS

4.8.1 Chauffage

4.8.1.1 Définition du service

- 4.8.1.2 Liste indicative d'équipements, ouvrages, corps de métiers ou prestations concernées
- 4.8.1.3 Prise en compte des données climatiques extérieures
- 4.8.1.4 Indicateur de performance
- 4.8.1.5 Valeur de référence de l'indicateur
- 4.8.1.6 Mesure de l'indicateur
- 4.8.1.7 Plage de tolérance
- 4.8.1.8 Délai de tolérance
- 4.8.1.9 Pénalisation
- 4.8.1.10 Pour chacun des services suivants, reprendre la même grille de présentation

4.8.2 Ventilation

4.8.3 Plomberie sanitaire, eau froide, eau chaude sanitaire

4.8.4 Consommations énergétiques et eau

- 4.8.4.1 Prestations d'achat et suivi des consommations des énergies
- 4.8.4.2 Définition du service
- 4.8.4.3 Performance à obtenir
- 4.8.4.4 Modalités de gestion

4.8.5 Programme de Gros Entretien et Renouvellement (GER)

4.8.6 Interventions d'urgence

4.8.7 Système de gestion

4.8.8 Contrôle qualité

ANNEXE 5

EXEMPLE DE PMV

Le plan de mesures et de vérification proposé par le Candidat aura au terme de la procédure de dialogue compétitif, un caractère contractuel.

- Afin de faciliter la réflexion des candidats (nom du bailleur) fournit ci-après un cadre de réflexion basé sur le protocole de mesures IPMVP - International Performance Measurement and Verification Protocol.

Avant de rentrer dans le détail des 13 points de l'IPMVP, le Candidat rappelle brièvement le contexte :

- Descriptif du site;
- Description des énergies ou ressources consommées avec leurs usages;
- Solutions énergétiques proposées.

Le candidat indique également le référentiel de l'IPMVP utilisé (date et n° de version) ; il propose le plan de mesures et de vérification qu'il s'engage à suivre et tout ajustement qui lui semblerait pertinent pour apprécier la performance énergétique de ses engagements contractuels.

Les données qui suivent ont un caractère informatif et ne pourront être opposées à [NOM BAILLEUR] par le Candidat pour s'exonérer de sa responsabilité.

I LES ACTIONS D'AMÉLIORATION DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET LES RÉSULTATS ATTENDUS

Elles sont identifiées par le prestataire. L'audit énergétique fait l'état de l'existant et propose des pistes d'amélioration. Le prestataire est libre d'y déroger et/ou de proposer d'autres actions d'amélioration.

Le résultat prévisionnel global est proposé par le prestataire dans le cadre de réponse joint. Il fait notamment état de ses propositions en terme d'énergie primaire, d'énergie finale et de rejet de gaz à effet de serre.

Toutes les propositions du groupement devront être décrites en terme d'impact sur la consommation d'énergie, sur les coûts de maintenance, et éventuellement sur l'organisation.

Un cadre de présentation des actions est proposé où sont identifiés pour chaque action :

7. Une description de l'action;
8. Les avantages et les inconvénients;
9. L'impact en termes d'économies d'énergie et de GES;
10. L'impact sur le confort des locataires;
11. Le délai de réalisation;
12. Les impacts en terme de maintenance et de contrôle réglementaire;
13. Le gain financier.

Le Candidat utilise une présentation sous forme de tableau, comprenant des données chiffrées correspondant au projet :

Objet : Amélioration de l'efficacité énergétique d'un ensemble immobilier habitation		
Description :	Résultat attendu :	Procédures de mise en service :
...
Économie annuelle proposée :	Économie consommation kWh/an	2 semaines
...
Changements identifiés prévisibles par rapport aux conditions de la situation de référence		
...		

2 OPTION DE L'IPMVP SÉLECTIONNÉE ET LIMITES DE MESURE

Le Candidat justifie le choix de l'option IPMVP qu'il retient (A, B, C ou D).

Si les données de consommations ne peuvent être connues avec certitude, c'est alors l'option D qui est retenue.

Le Candidat indique les méthodes de calculs et les logiciels utilisés (nom - version - éditeur).

Il identifie la limite des mesures à prendre en compte pour déterminer les économies d'énergie (site entier...).

Les éventuels effets interactifs (effets énergétiques se produisant au-delà des limites de mesure) sont décrits.

3 SITUATION DE RÉFÉRENCE : PÉRIODE, ÉNERGIE ET CONDITIONS

La méthode de calcul de l'audit énergétique est basée sur la méthodologie Th-C-Ex. Les calculs fournis ont été faits avec le logiciel, la simulation dynamique avec le logiciel.....

Les caractéristiques thermiques des murs extérieurs et du plancher bas pris en compte proviennent de l'avis technique

Un relevé infrarouge a été effectué avec une caméra thermique (Marque).

Variables indépendantes :

Par exemple :

- a. Température extérieure (en DJU);
- b. Température intérieure de confort (en ° C);
- c. Température de production d'ECS (en ° C) départ chaufferie;
- d. Volume d'ECS;
- e. Modification des périodes d'intermittence;
- f. ...

Facteurs statiques :

Par exemple :

- a. Caractéristiques des enveloppes de bâtiments (nouvelle isolation, fenêtres, portes, étanchéité à l'air);
- b. Volume des parties chauffées;
- c. Taux de vacance (en %) : définir un seuil;
- d. Modification de la réglementation affectant par exemple le niveau d'éclairage, la température intérieure, le débit de renouvellement d'air...

La situation de référence du site est présentée en annexe (audit énergétique).

Les éléments essentiels sont :

Paramètres	Description																								
Variables indépendantes																									
Climat	<p>Nombre de DJU (base 18° C) pour la période ... (station météo de ...) DJU mensuels :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Janvier</th> <th>Février</th> <th>Mars</th> <th>Avril</th> <th>Mai</th> <th>Juin</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>Juillet</th> <th>Août</th> <th>Septembre</th> <th>Octobre</th> <th>Novembre</th> <th>Décembre</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>En (année n-1), ... DJU ont été relevés.</p> <p>Température extérieure de base :</p> <p>Zone climatique :</p> <p>Altitude :</p>	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin							Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre						
Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin																				
Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre																				
Méthode de calcul utilisée	Th-C-E ex																								
Prix de l'énergie	...																								
Période de référence	La période de référence est d'un an. La consommation d'énergie réelle n'est pas disponible.																								
Chauffage																									
Consommations d'énergie pour le chauffage	... kWh/m ² .an																								
Système de production de chaleur	...																								
Surface et/ou volume chauffé	Habitable : ... m ² SHON : ... m ²																								
Température intérieure																									
Permanence de la température intérieure	Préciser si un ralenti de nuit est pratiqué																								
Période de chauffe officielle	Non applicable car le chauffage est individuel																								
Eau Chaude Sanitaire																									
Consommations d'énergie pour l'ECS	... kWh/m ² .an																								
Système de production d'ECS	...																								
Consommation d'ECS	...																								
Équipements sanitaires	...																								
Pression	...																								
Température d'eau chaude	Les modèles de simulation sont basées sur 50° C pour la salle de bain et 55° C dans la cuisine.																								
Climatisation																									
Consommation d'énergie pour la climatisation	... kWh/m ² .an																								
Système de climatisation	...																								
Ventilation																									
Consommation d'énergie pour la ventilation	... kWh/m ² .an																								

Paramètres	Description
Système de ventilation	...
Taux de renouvellement d'air	...
Étanchéité à l'air	
Perméabilité à l'air	...
Auxiliaires	
Consommation d'énergie des auxiliaires	... kWh/m ² .an
Auxiliaires installés	...
Éclairage des logements	
Consommations d'énergie pour l'éclairage	...
Équipements d'éclairage	...
Parties communes	
Consommations d'énergie des parties communes	... kWh/m ² .an
Équipement des parties communes	...
Destination du bâtiment	- ... % habitation
Typologie des logements	- % de T1, T2, T3, T4, T5, T6
Nombre réel d'occupants	Déclaré : ... personnes ... % des logements sont sous-occupés /sur-occupés.
Temps de présence estimé des occupants	Le temps de présence peut varier au cours de la journée, semaine ou année. Il s'agit d'une information qualitative obtenue au moyen d'enquêtes et de la connaissance du statut d'emploi des occupants.
Vacance	Taux de vacance en n-2, n-1.
Profils économiques et sociaux des occupants	
Âge du chef de famille	...
Nombre d'enfants par famille	...
Activités des locataires	...
Ressources par rapport aux seuils de revenu pour le logement social	...
Spécificités	...
Comportement des occupants	...

4 IDENTIFICATION DE LA PÉRIODE DE SUIVI

La période de suivi est d'un an.

5 CONDITIONS D'AJUSTEMENT DES MESURES DE CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Définir les conditions d'ajustement des mesures de consommation d'énergie

Se reporter aux variables indépendantes ci-dessus.

D'autre part, l'option retenue sera précisée :

- Soit « Consommation d'énergie évitée » ;
- Soit « Conditions fixes ou économies normalisées ».

6 PROCÉDURE D'ANALYSE

Spécifier la procédure exacte d'analyse des données, les algorithmes et les hypothèses à formuler pour chaque rapport de suivi des gains.

- La situation de référence est ajustée selon les variables indépendantes et éventuellement les facteurs statiques ;
- Les consommations mesurées sont comparées aux consommations calculées ;
- Le(s) logiciel(s) de référence et leurs mises à jour successives seront utilisés pour le suivi des gains.

La fréquence d'analyse est annuelle. Un autre choix est à justifier.

7 PRIX DE L'ÉNERGIE (SI L'OPTION EST RETENUE)

Indiquer les prix de l'énergie utilisables pour évaluer les économies financières et, le cas échéant, leurs formules de révision :

- Prix unitaire des énergies ;
- Formules de révision de chaque énergie ;
- Engagement sur la mixité énergétique.

8 MODALITÉS DE MESURES ET DE RELEVÉS

Spécifier les points de mesure et les procédures garantissant leur fiabilité, la/les période(s) si la mesure n'est pas effectuée en continu.

Le Candidat privilégie un système de Gestion Technique Centralisée (GTC) pour contrôler et gérer les paramètres.

La gestion de l'intermittence devra être possible (ralenti de nuit, ralenti de jour).

Des comptages et sous-comptages d'énergie devront être mis en place pour les principaux départs.

Le Candidat propose une organisation de comptage d'énergie (thermique, électrique) adaptée à la configuration des locaux, des usages, type de consommation, etc.

Devront être comptabilisés, pour la partie thermique, les données minimales suivantes :

- Puissance et consommation d'énergies primaires (réseau de chaleur, gaz, fuel, électricité, autres) ;
- Puissance et consommation de chaleur ;
- Consommation (m³ et kWh) d'ECS ;
- Puissance et consommation électrique des utilitaires ;
- Consommation d'eau froide ;
- Comptage de temps de fonctionnement ;
- Température d'Eau Chaude Sanitaire (départ et retour) ;
- Températures départs et retours de chaque sous-station ;
- Débit du renouvellement d'air ;
- Hygrométrie ;
- Température extérieure ;
- Température intérieure.

Les données comptabilisées devront être reportées au système de gestion technique si cette solution est retenue.

Les données seront conservées en historique sans limitation de temps.

Les comptages seront organisés pour satisfaire à la gestion suivante :

- Comptabilité des bâtiments ;
- Comptabilité des équipements spécifiques à la production ou la transformation énergétique (production d'ECS, chaufferie, etc.).

Si un système de gestion technique du bâtiment est mis en place, son principal objectif sera la maîtrise et l'optimisation des consommations énergétiques.

Le système permettra l'édition de statistiques et d'historique des données archivées.

Les fonctionnalités demandées à la GTB/GTC sont les suivantes :

- Report d'alarmes de défaut;
- Report d'état;
- Régulation des installations;
- Programmation, optimisation et affichage des rendements;
- Comptage.

En cas de défaut du système de supervision, les performances demandées en période normale devront être maintenues (marche dégradée du système en fonctionnement local).

La mesure du confort et du suivi des engagements du prestataire pourra s'effectuer :

- La pose de sonde d'enregistrements de l'ensemble des pièces d'un échantillon représentatif de logements et d'un thermomètre enregistreur pour la livraison de l'ECS sur le point de puisage principal;
- La pose d'un enregistreur unique pour tous les logements;
- D'une solution mixte proposée par les prestataires.

Le Candidat propose une procédure de vérification de la fiabilité et de la qualité des mesures.

Par exemple, il pourra être envisagé une vérification des températures par appareils portatif étalonné une fois par an. Afin de limiter l'erreur liée au comptage, la production thermique sera mesurée au(x) compteur(s) d'énergie en sortie de chaufferie (incertitude < 2 %), l'ECS sera mesurée au(x) compteur(s) volumétrique(s) en chaufferie et par un compteur d'énergie côté primaire.

L'ensemble des compteurs devra faire l'objet de prestations de maintenance et de vérification (étalonnage).

Dans la mesure du possible, chaque logement se verra équipé d'un intégrateur d'énergie pour le chauffage (incertitude < 2 %) et d'un compteur volumétrique d'ECS en entrée de logement.

Tous les compteurs seront à transmission de données.

La proposition du Candidat sera présentée sous la forme d'un tableau tel que celui-ci :

Point de mesure	Périodicité	Instrument	Précision	Protocole de relevé	Documents de mise en service et/ou calibration de l'instrument	Traitement des données erronées ou manquantes

9 RESPONSABILITÉS DU SUIVI

Assigner les responsabilités du suivi et de l'enregistrement des données d'énergies, des variables indépendantes, des facteurs statiques, à l'intérieur du périmètre des mesures, pendant la période de suivi.

Le Titulaire est responsable du suivi et de l'enregistrement :

- Des données de consommations d'énergies;
- Des variables indépendantes d'ajustement.

Le Client est responsable du suivi et de l'enregistrement :

- Des variables non périodiques dues à des changements dans les facteurs statiques.

10 PRÉCISION ATTENDUE

Évaluer la précision attendue dans l'expression du gain d'efficacité énergétique, en intégrant les erreurs relatives aux mesures, aux échantillonnages et à la modélisation.

Expression contractuelle des résultats :

- Niveau de confiance en % : ...;
- Précision relative : +ou - %;
- Justification.

11 BUDGET ET RESSOURCES

Définir le budget et les ressources requis pour les travaux préparatoires, l'établissement du Plan de M&V pendant la période de suivi.

Le Candidat précise pour la période de suivi :

- Le coût d'investissement de l'instrumentation ;
- Le coût de la maintenance/étalonnage de l'instrumentation ;
- Le coût du reporting.

Le Candidat définit les moyens humains nécessaires (nombre de jour/homme et qualité des intervenants). Il désigne un responsable des relevés et analyses (nombre de jour/homme, qualité, niveau hiérarchique).

	Instrumentation	Relevés et analyses	Reporting
Période de référence	Euros		
Période de suivi			
Total			
Total général			

Indication du ratio Budget PMV / Gains contractuels

12 FORMAT DU RAPPORT

Le Candidat fournit un/des modèle(s) de rapports pour documenter et rendre compte des résultats des mesures et vérifications (M&V).

Un rapport annuel d'exploitation sera fourni par le Candidat reprenant *a minima* les postes suivants :

a. Données économiques et financières :

- Coûts de fonctionnement et impacts des révisions ;
- Coûts des travaux réalisés dans l'année ;
- Écart par rapport aux facturations de base ;
- État du compte d'intéressement ;
- Synthèse des avenants.

b. Consommations d'énergie (mensuelles, annuelles...)

c. Bilan énergétique et environnemental

- Consommation d'énergie finale constatée, en kWh, en kWh/m².an, en kWh/DJU, etc.;
- Consommation d'énergie finale ajustée totale et par usage (correction DJU, plages de fonctionnement de l'année...);
- Écarts par rapport à la consommation de référence, justificatifs ;
- Consommation d'énergie primaire et bilan CO₂ ;
- Consommation d'eau (chaude/appoint d'eau froide) ;
- Renouvellement d'air mesuré dans les logements ;
- Température d'ambiance ;
- Autres indicateurs contractuels.

d. Analyse du compte travaux et modifications

- Travaux engagés sur l'année, avancement ;
- Provisions pour remplacement, état du compte travaux ;

- Modifications demandées, ajout de matériel;
- Compte de garantie recettes/dépenses avec report de l'historique des et des soldes annuels.

e. Exploitation-maintenance et satisfaction des utilisateurs

- Nombre d'interventions, durées, anomalies, comparatifs A-1...;
- Actions d'optimisation (ajustement des lois de régulation, des débits de renouvellement d'air...);
- Opérations de maintenance, suivi des gammes de maintenance;
- Nombre de sessions de sensibilisation organisées pour les utilisateurs;
- Satisfaction des utilisateurs.

f. Points particuliers

- Audit et étude menés;
- Difficultés d'exploitation;
- Événements susceptibles de modifier les engagements (voir point 9).

13 GARANTIE DE QUALITÉ

Indiquer les procédures d'assurance de qualité utilisées dans la démarche de M&V.
Le Candidat fournit son Plan Assurance Qualité ISO 9001 et ISO 14001.

