

CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (CPE)

**Note de définition du besoin
N°APHPSU26-015 du 20/04/2026**

Phase candidature

Objet : **Contrat de Performance Energétique pour les bâtiments du site de Tenon.**

Date limite pour toute question : **11/05/2026 à 12:00:00**

Date limite de réception des candidatures : **20/05/2026 à 12:00:00**

SOMMAIRE

Article 1.	PREAMBULE	3
Article 2.	OBJET DU MARCHE.....	3
Article 3.	STRATEGIE ENERGETIQUE	5
Article 4.	ATTENTES DU CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	5
Article 5.	LIMITES DE PRESTATION	5
Article 6.	PERIMETRE GEOGRAPHIQUE	6
1.1.	Présentation du site.....	6
1.2.	Occupation	7
1.3.	Bâti	7
1.4.	Installations thermiques existantes	7
1.5.	Eau chaude sanitaire	7
1.6.	Ventilation	7
1.7.	Climatisation.....	7
1.8.	Eclairage	8
1.9.	Gestion technique du bâtiment	8
1.10.	Comptage et suivi énergétique.....	8
Article 7.	PERIMETRE DE LA MAINTENANCE.....	8
Article 8.	PERIMETRE DES ACTIONS D'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE	10
Article 9.	ENGAGEMENTS DE PERFORMANCE.....	10
Article 10.	ANNEXES	11

ARTICLE 1. PREAMBULE

Ce document a pour objectif de présenter le besoin du Maître d'ouvrage afin que les candidats puissent cerner ses attentes et exigences durant la phase de dialogue compétitif et d'exécution du marché.

Ce document n'est pas contractuel.

ARTICLE 2. OBJET DU MARCHÉ

L'AP-HP souhaite mettre en place, pour son site de Tenon, **un Contrat de Performance Energétique (CPE) en vue de l'exploitation des installations techniques P2/P3**, qui aura pour objectif la mise en œuvre d'une stratégie globale d'amélioration continue de la performance énergétique et patrimoniale, permettant d'assurer l'entretien du patrimoine tout en diminuant les charges énergétiques et l'impact environnemental associé.

Le site de Tenon est composé de 20 bâtiments répartis en 11 blocs.

Le périmètre du présent marché est le suivant :

N° bloc	Bâtiments	Surface (m²)	Périmètre exploitation maintenance	Périmètre CPE
1	Cassiodore	3 337	Oui	Avec investissement
	Galien	NC	Oui	Avec investissement
	Charcot	2 430	Oui	Pilotage et sensibilisation uniquement
	Gregoire	7 209	Oui	Avec investissement
	Amphithéâtre Beclere	1 118	Oui	Avec investissement
	Proust	5 804	Oui	Avec investissement
2	Morin	5 553	Oui	Avec investissement
	Joliot	3 750	Oui	Pilotage et sensibilisation uniquement
	Babinski	6 634	Oui	Avec investissement
	Lavoisier	5 357	Oui	Avec investissement
	Frimousse	743	Oui	Avec investissement
3	Gabriel	12 147	Oui	Avec investissement
4	Guy Le Lorier	7 348	Oui	Avec investissement
5	Achard	3 813	Non	Hors CPE
6	Salmon et chapelle	1 923	Oui	Avec investissement
7	Communauté	4 154	Oui	Avec investissement
8	Rabelais	3 569	Oui	Avec investissement
9	Gardie	4 344	Oui	Avec investissement
10	Bâtiment De Recherche	4 317	Non (Exceptés les 3 groupes froids)	Hors CPE

N° bloc	Bâtiments	Surface (m²)	Périmètre exploitation maintenance	Périmètre CPE
11	Dominique Meyniel (Ex Buca)	26 895	Oui	Avec investissement

Périmètre CPE avec investissement :

Correspond à la partie du périmètre où sont exécutées les prestations d'EM et GER, ainsi que les prestations de performance énergétique nécessitant des travaux avec investissement. Ce périmètre n'inclut pas les bâtiments qui seront abandonnés, transformés, ou rénovés à court et moyen termes.

Pilotage et sensibilisation uniquement :

Correspond à la partie du périmètre où sont exécutées les prestations d'EM et GER, ainsi que les prestations de pilotage et de sensibilisation, sans investissement important. Ce périmètre correspond aux bâtiments étant voués à évoluer (Charcot, Joliot).

ARTICLE 3. STRATEGIE ENERGETIQUE

L'AP-HP souhaite mettre en place, pour son site de Tenon, un Contrat de Performance Energétique, qui aura pour objectif la mise en œuvre d'une stratégie globale d'amélioration continue de la performance énergétique et patrimoniale, permettant d'assurer l'entretien des équipements du patrimoine tout en diminuant les charges énergétiques et l'impact environnemental associé.

Le CPE devra renforcer le pilotage énergétique du site, intégrer la maintenance dans une logique de performance mesurable et garantir des résultats dans la durée. Il contribuera à la mise en conformité réglementaire (Décret tertiaire, BACS notamment), à la structuration et au déploiement d'une politique énergétique ambitieuse, ainsi qu'à la modernisation et à la pérennisation des installations. L'ensemble de ces actions devra permettre de maîtriser durablement les dépenses énergétiques, de sécuriser la qualité de service attendue en milieu hospitalier et d'inscrire le site dans une trajectoire de performance compatible avec les objectifs nationaux de transition énergétique.

ARTICLE 4. ATTENTES DU CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Au travers de ce contrat, AP-HP Hôpital Tenon souhaite réduire les consommations d'énergie, et garantir des objectifs de performance sur la durée de son futur contrat de maintenance de suivi, et d'optimisation des installations de chauffage, ventilation et climatisation.

Les candidats, devront proposer notamment un programme d'actions permettant d'améliorer la performance énergétique (AAPE) des bâtiments et le confort des occupants, et de contribuer à la pérennisation de la performance des équipements. Une attention toute particulière sera portée aux attendus en matière de confort thermique dans les locaux (chambres, espaces tertiaires), dans un souci d'amélioration des conditions d'accueil et de séjour des patients, mais aussi dans celui d'amélioration des conditions de travail des personnels.

Il est attendu notamment :

- Des actions sur les systèmes CVC et leur pilotage, visant à améliorer à la fois la performance énergétique et la fiabilité des équipements, ainsi qu'à renforcer et maintenir la sensibilisation des usagers ;
- Le déploiement de systèmes de comptages, permettant de suivre rigoureusement les engagements de performance énergétique ;
- La continuité d'activité et de services assurée par une maintenance rigoureuse et indépendante.

Le programme d'AAPE devra passer par une optimisation des solutions de financement, uniquement via les aides financières mobilisables (CEE).

ARTICLE 5. LIMITES DE PRESTATION

Le marché intègre les prestations suivantes :

- Les prestations liées à la prise en charge des installations ;
- Les prestations de type P2 (niveaux 1 à 3) : Conduite et entretien des installations avec garantie de résultat. Dépannage et réparations d'urgence Multi technique avec astreinte 24h/24 et un seuil pour les pièces & fournitures comprises dans le forfait ;
- Les prestations de type P3 (niveaux 4 et 5) : Gros Entretien & Renouvellement (GER) avec garantie totale avec transparence des comptes d'exécution et partage du solde du compte P3 au terme du marché ;
- La mise en œuvre d'actions d'amélioration de la performance énergétique (AAPE), assorties d'un engagement de performance ;
- La gestion, le suivi d'énergie et des engagements de Performance énergétique et environnementale ;
- Les actions de sensibilisation des usagers et personnels.

AP-HP.SU	Contrat de Performance Energétique pour les bâtiments du site de Tenon.	TNN
Note definition besoin	Consultation n°APHPSU26-015 du 20/04/2026	5 / 11

Le Maître d'ouvrage se réserve également la possibilité de solliciter le futur titulaire du marché pour lui confier des prestations complémentaires qui ne concerneront pas l'exécution normale de ses obligations dans le cadre des prestations définies au marché.

ARTICLE 6. PERIMETRE GEOGRAPHIQUE

Les bâtiments du présent contrat se situent au 4 rue de la Chine à Paris (site Tenon).

1.1. Présentation du site

Le site de Tenon est composé de 20 bâtiments au total, répartis sur 11 blocs différents.

N° bloc	Bâtiments	Surface (m²)
1	Cassiodore	3 337
	Galien	NC
	Charcot	2 430
	Gregoire	7 209
	Amphithéâtre Beclere	1 118
	Proust	5 804
2	Morin	5 553
	Joliot	3 750
	Babinski	6 634
	Lavoisier	5 357
	Frimousse	743
3	Gabriel	12 147
4	Guy Le Lorier	7 348
5	Achard	3 813
6	Salmon et chapelle	1 923
7	Communauté	4 154
8	Rabelais	3 569
9	Gardie	4 344
10	Bâtiment De Recherche	4 317
11	Dominique Meyniel (Ex Buca)	26 895

Les bâtiments Achard et Recherche sont à sortir du périmètre du CPE.

La surface totale pour l'ensemble du périmètre est d'environ 109 000 m².

Les activités principales sont décrites dans le fichier « REPARTITION DES SERVICES PAR BATIMENT_TNN ».

1.2. Occupation

Les effectifs par bâtiment sont définis dans le document « Cartographie Tenon – effectifs et travaux récents » et « EFFECTIFS ».

1.3. Bâti

Comme leurs années de construction, les caractéristiques des bâtiments des sites sont très hétérogènes.

Les caractéristiques relevées lors des visites d'audit sont présentées dans les rapports correspondants (dossier : « AUDITS »).

Les informations mentionnées sont pour la plupart basées sur des observations et non sur des documents de conception / construction. Elles doivent donc être interprétées en tenant compte de l'incertitude associée aux relevés d'audit.

Le Maître d'Ouvrage attire par ailleurs l'attention des candidats sur le fait que la documentation technique mise à disposition (plans, listings, ...) est susceptible de ne pas refléter exactement les caractéristiques des sites et qu'il revient aux candidats de vérifier les éléments qu'ils jugent essentiels.

Un document synthétique, « barème énergétique global TENON », permet d'identifier, pour chaque bâtiment (hors Beclere, Charcot et Galien), la performance énergétique des :

- Murs extérieurs
- Toiture
- Plancher bas
- Menuiseries
- Etanchéité à l'air
- Confort d'été

1.4. Installations thermiques existantes

La production de chaleur est assurée par le réseau de chaleur du site de Tenon, lui-même alimenté par la CPCU. Le réseau de chaleur du site dessert plusieurs sous-stations.

Les rapports d'état des lieux incluent des informations sur la configuration des sous-stations, dont les systèmes de contrôle / régulation.

1.5. Eau chaude sanitaire

Les systèmes ECS avec leurs principales caractéristiques sont présentés dans les rapports d'état des lieux des bâtiments.

1.6. Ventilation

Les systèmes de ventilation sont généralement propres à chaque bâtiment, et de typologies très variées (extraction simple flux, CTA double flux, etc.).

L'inventaire CVC « Inventaire TNN » permet d'identifier par bâtiment l'ensemble des systèmes présents sur site, et les rapports d'état des lieux ainsi que le « barème énergétique global TENON » permettent d'identifier la performance des équipements et leur vétusté.

1.7. Climatisation

Certains bâtiments sont rafraîchis par des groupes froids, d'autres par des systèmes à détente directe. Les documents « INVENTAIRE DETENTE DIRECT - CONTRAT DEGRE CELSIUS » et « Inventaire TNN » permettent d'identifier l'ensemble des équipements présents sur site. **Les systèmes à détente directe ne font pas parti du périmètre du présent contrat.**

AP-HP.SU	Contrat de Performance Energétique pour les bâtiments du site de Tenon.	TNN
Note definition besoin	Consultation n°APHPSU26-015 du 20/04/2026	7 / 11

1.8. Eclairage

Les dispositifs d'éclairage intérieurs présents sont hétérogènes en termes de typologie et de mode de gestion. Les départs alimentant les systèmes d'éclairage ne sont pas nécessairement bien distingués sur les tableaux électriques.

Les rapports d'état des lieux indiquent les systèmes présents dans chaque bâtiment ainsi que leur mode de contrôle.

Dans le cadre du présent CPE, il n'est pas demandé d'engagement sur le poste éclairage. Néanmoins, si le Candidat souhaite valoriser des gains énergétiques liés à des interventions sur l'éclairage intérieur, il proposera une méthodologie pour justifier des gains réalisés.

1.9. Gestion technique du bâtiment

Actuellement, une refonte de la GTB est en cours de déploiement sur le site.

La GTB est à la main de l'AP-HP, qui souhaite garder le contrôle dessus.

Des systèmes Trend et Saia sont présent sur site, et sont en cours de migration vers une GTB unifiée, dont la supervision sera assurée par un superviseur Trend.

1.10. Comptage et suivi énergétique

Le suivi énergétique est basé sur les relevés suivants :

- Suivi des compteurs généraux d'électricité et de vapeur, sur la base des documents de facturation
- Relevés de certains sous-compteurs thermiques, assurés par le mainteneur actuel. Mais ces relevés ne sont pas consolidés pour assurer un suivi cohérent par bâtiment.

Aucun sous-comptage électrique n'est présent sur le site.

ARTICLE 7. PERIMETRE DE LA MAINTENANCE

Le Maître d'ouvrage souhaite mettre en œuvre une stratégie en matière de maintenance, d'exploitation, de performance énergétique et environnementale, et de gestion des risques sanitaires, afin d'avoir un suivi rigoureux de son patrimoine et des équipements correspondant au niveau d'exigence de son activité dont les enjeux humains sont critiques.

Le périmètre du contrat comprend :

- Installations de production et de distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire,
- Installation de production et distribution de froid centralisé,
- Centrales de traitement d'air et distribution aéraulique,
- Terminaux de chauffage et de traitement d'air,
- Extraction d'air, VMC,
- Tourelles d'extraction cuisine,
- Traitements d'eau de chauffage, ECS, et eau glacée,
- GTB et télésurveillance,
- Installations de relevage,
- Mesures & Vérifications
- Gestion Administrative & Contrôles

Ce périmètre pourra évoluer en cours de dialogue.

Les principales attentes sont :

- Atteindre et maintenir des exigences et objectifs de Performance correspondants aux niveaux de service et conditions d'usage des bâtiments.

AP-HP.SU	Contrat de Performance Energétique pour les bâtiments du site de Tenon.	TNN
Note definition besoin	Consultation n°APHPSU26-015 du 20/04/2026	8 / 11

- Atteindre et maintenir des exigences et objectifs de Performance liées à la réalisation des gammes de maintenance prévisionnelles et systématiques.
- S'engager à une continuité de service via des actions préventives et correctives avec des délais d'interventions adaptés à la criticité des locaux.
- Assurer la disponibilité, la fonctionnalité et la fiabilité des ouvrages.
- Garantir la durabilité et la pérennité des performances de fonctionnement des ouvrages.
- Maintenir les installations en conformité avec les règlements de sécurité, les règles de l'art, la réglementation et la législation applicable.
- Assurer la traçabilité de la vie des équipements et des prestations.
- Aider à l'atteinte et au maintien des Objectifs d'Amélioration de la Performance Energétique en lien avec les Objectifs du Décret tertiaire et du décret BACS

AP-HP.SU	Contrat de Performance Energétique pour les bâtiments du site de Tenon.	TNN
Note definition besoin	Consultation n°APHPSU26-015 du 20/04/2026	9 / 11

ARTICLE 8. PERIMETRE DES ACTIONS D'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Au travers du CPE, l'AP-HP Hôpital Tenon souhaite réaliser des Actions d'Amélioration de la Performance Energétique sur son patrimoine. Ces travaux porteront notamment sur :

- Chauffage, Ventilation, Climatisation (CVC),
- ECS,
- Comptage et GTB,
- Sensibilisation,
- Energies renouvelables, le cas échéant.

Ce programme de travaux sera établi sur la base de différents documents qui seront transmis avec le DCE aux candidats retenus (états des lieux, inventaires des équipements, plans des bâtiments, études préalables réalisées), et des visites sur sites qui seront effectuées durant la phase offre.

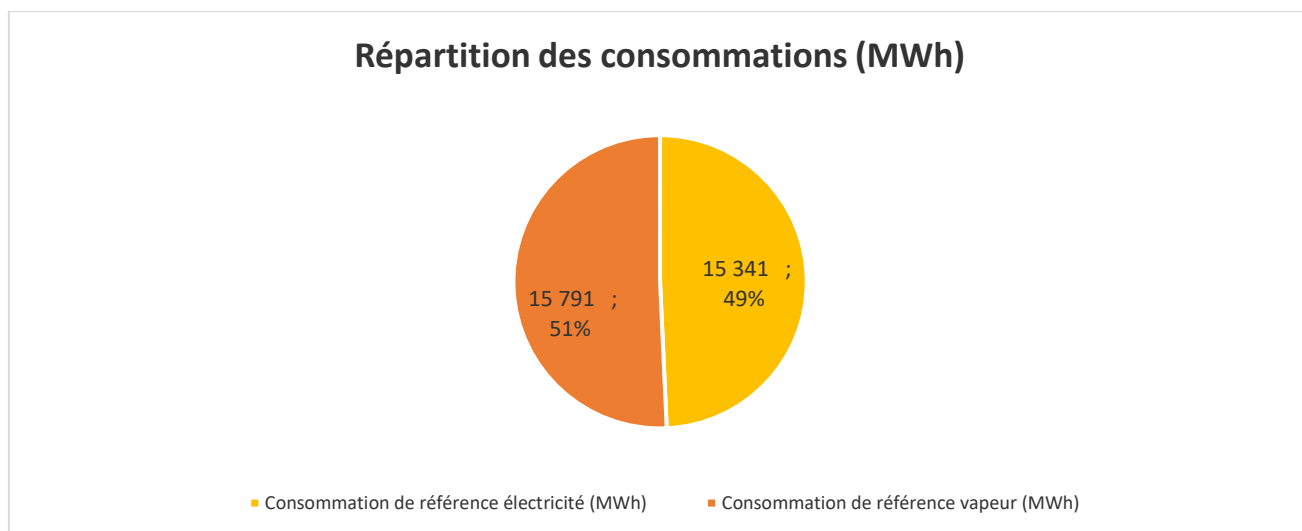
La consommation de chaleur représente une part importante de la consommation totale. Une réflexion particulière devra être menée sur la régulation du système de chauffage et son efficacité.

L'engagement des candidats et les actions devront s'inscrire dans le cadre de développement de bâtiments en accord avec AP-HP – Hôpital Tenon et aideront à l'atteinte des objectifs relatifs au Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET) et au décret BACS. Il est attendu des candidats qu'ils soient force de proposition sur un programme de travaux cohérent et aligné avec les investissements prévus par l'AP-HP sur la durée du marché.

Aucune action sur l'enveloppe des bâtiments n'est à prévoir dans le cadre de ce marché.

ARTICLE 9. ENGAGEMENTS DE PERFORMANCE

La répartition des consommations d'énergie finale sur le site de Tenon est la suivante (pour l'année 2025) :



Les engagements de performance énergétique porteront à la fois sur **l'énergie de chauffage (vapeur)** et **l'énergie électrique** et porteront sur **l'ensemble des sites du périmètre identifié**.

AP-HP.SU	Contrat de Performance Energétique pour les bâtiments du site de Tenon.	TNN
Note definition besoin	Consultation n°APHPSU26-015 du 20/04/2026	10 / 11

ARTICLE 10. ANNEXES

Les éléments communiqués en phase candidature sont les suivants :

- 01. PLANS ARCHIS
- 02. AUDITS (comprenant les rapports d'état des lieux et d'audits, ainsi que le barème énergétique par bâtiment)
- 03. INVENTAIRES
- 04. SERVICES ET EFFECTIFS