



# *Lettre INNOVATIONS & PERFORMANCES*

*Numéro spécial SIMI*

*12 décembre 2023*

***Mettre en place une garantie de performance énergétique et environnementale : contrats ou marchés de performance, tiers-financement, solaire photovoltaïque, ...***



## **Michel JOUVENT Délégué général--IP2I**

*Le Plan Bâtiment durable (Rapport Jouvent-Costa) a introduit en 2012 la Garantie de résultats énergétique (GRE) et les CPE.*

*C'est le seul dispositif permettant de garantir la réduction de consommation de manière réelle, mesurée et durable. Sur un panel important, les CPE conduisent à des économies d'énergie entre 10 et 40% (et en moyenne 30%) pour un investissement de moins de 100 € par m<sup>2</sup>.*

*Cette conférence vous permettra, grâce aux spécialistes intervenants, de faire le point sur la mise en œuvre concrète de la GRE : son développement dans les différents segments de marché, les économies d'énergie engendrées, les véhicules juridiques possibles, la durée des engagements, les organisations recommandées, le lien étroit avec le décret éco énergie tertiaire, la prise en compte de l'énergie mais aussi de l'eau, des déchets, de la biodiversité, de l'empreinte carbone.*

*Avec les points d'actualité : les nouveaux marchés avec tiers financement et le solaire photovoltaïque en autoconsommation*

**Retrouvez Michel JOUVENT sur le stand IP2I, niveau 3 Stand C26**



## **Mickaël TERROM—ACCEO**

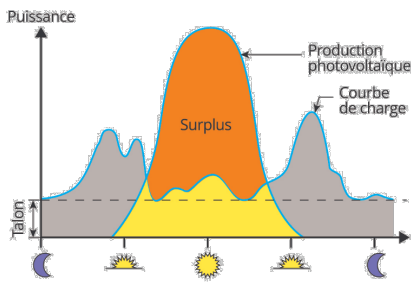
**Solaire Photovoltaïque : La Clé pour sécuriser l'atteinte des objectifs des Contrats de Performance Énergétique et du Décret Tertiaire**

La mise en application du Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET), appelé communément « Décret tertiaire », a réellement débuté depuis deux ans. De nombreux Maîtres d'Ouvrage assujettis travaillent sur leur stratégie de réduction des consommations énergétiques basée sur les résultats de « **Schémas Directeurs Décret Tertiaire** » permettant de moduler les objectifs du DEET, de prioriser les actions d'amélioration et de chiffrer les investissements associés. La question de la mise en œuvre de cette stratégie avant la première échéance de 2030 se pose actuellement.

Le DEET impose une **obligation de résultats sur les consommations réelles d'énergie**, incitant les Maîtres d'Ouvrage à déléguer la responsabilité de leurs objectifs aux acteurs de la rénovation énergétique, souvent à travers des Contrats de Performance



**INSTITUT  
PERFORMANCE  
INNOVATION  
IMMOBILIERE  
IP2I**



Energétique (CPE) ou des Garanties de Performance Energétique et Environnementale (GPEE). Ces contrats garantissent que les gains énergétiques, suite aux améliorations mises en œuvre, se retrouveront sur les factures d'énergie, à iso climat.

Le principal obstacle à l'atteinte des objectifs de ces contrats réside dans l'incertitude des usages des occupants, pouvant induire un phénomène appelé « l'effet rebond » après une rénovation énergétique. Les habitudes des occupants changent (ouvertures de fenêtres, température de chauffage trop importante, éclairage en journée, etc.) et ils font moins attention car leur immeuble est dorénavant considéré comme « performant », entraînant souvent **une surconsommation énergétique**.

Par ailleurs, l'utilisation **d'une centrale solaire** photovoltaïque en autoconsommation contribue à atteindre les objectifs du DEET. L'électricité produite localement réduit la dépendance au réseau, générant des économies sur les factures d'énergie des Maîtres d'Ouvrage. Une centrale solaire photovoltaïque en autoconsommation permet d'économiser environ 25% à 30% de l'énergie annuelle consommée dans des actifs de bureaux. Cependant, le dimensionnement précis de l'installation solaire est crucial pour éviter trop de surproduction. Généralement, **80% de l'énergie produite par une centrale solaire bien dimensionnée est autoconsommée directement par l'immeuble**, le surplus peut être revendu à EDF obligation d'achat pendant 20 ans ou à d'autres acteurs.

Dans le cadre d'un CPE ou d'une GPEE, les surconsommations liées aux évolutions des usages des occupants après une rénovation peuvent être absorbées par le surplus de production solaire. Cela contribue à atténuer les impacts de ces modifications d'usages sur les objectifs du CPE ou de la GPEE, facilitant ainsi l'atteinte des objectifs du Décret Tertiaire.

Les avantages de la mise en place d'une centrale solaire photovoltaïque en autoconsommation vont **au-delà de la forte rentabilité financière de ce type d'investissement**, et permet de communiquer sur l'utilisation d'une énergie renouvelable dans le cadre d'une démarche RSE, la réduction des consommations énergétiques, la fixation du prix d'une partie de l'électricité consommée sur le long terme et la sécurisation de l'atteinte des objectifs d'un CPE ou d'une GPEE.

**Retrouvez Mickaël TERROM sur le stand ACCEO , niveau 2 Stand D34**



**Maître Olivier ORTEGA,-- Lexcity**

I - Le développement depuis 10 ans des contrats de performance énergétique (« CPE ») a permis de fixer des méthodes de travail, de stabiliser des mécanismes contractuels et, au final, de créer des pratiques de marché équilibrées.

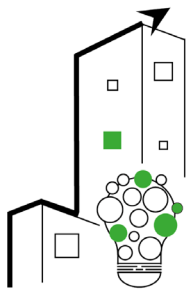
Au travers du CPE, c'est un véritable nouvel outil de rénovation énergétique des bâtiments qui a émergé en ce qu'il aménage une authentique obligation de résultat à la charge de l'opérateur énergétique : les économies d'énergie seront bien présentes soit dans l'exploitation réelle du bâtiment soit au travers **de l'indemnité de garantie de performance énergétique**.

Le CPE trouvera dans le champ du parc tertiaire un ancrage très utile au sein de **l'annexe environnementale** au bail qui pourra ainsi déterminer les rôles et missions de chacune des parties au regard d'un projet de rénovation énergétique du bâtiment.

II - L'ingénierie contractuelle mise en place en matière énergétique par les CPE fournit par ailleurs une base extrêmement efficace d'élargissement des performances attendues au-delà du seul sujet de l'énergie : c'est ainsi qu'un contrat **de « performance environnementale »** pourra porter également sur les émissions de gaz à effet de serre, la qualité de l'air intérieur, la production de déchets, les consommations d'eau, ...

Cette ingénierie contractuelle permet au demeurant de moduler les engagements pris par l'opérateur et les conséquences de la non-atteinte de ses engagements sans prévoir systématiquement une obligation de résultat aussi ferme que celle applicable en matière énergétique.

III - Tout récemment, le législateur a étendu le périmètre du CPE dans le champ de la commande publique en créant un véhicule expérimental, dénommé « **marché global de performance énergétique avec tiers financement** » ou encore « marché global de performance énergétique à paiement différé ». Cet outil autorise le lissage sur la durée totale du marché de la part des travaux et



**INSTITUT  
PERFORMANCE  
INNOVATION  
IMMOBILIERE  
IP2I**

des fournitures mis en place dès l'entrée en vigueur du marché. Comme toute expérimentation législative ce nouveau cadre juridique est d'une durée de 5 années.

Les pouvoirs publics et les fédérations professionnelles ont fait paraître il y a une quinzaine de jours plusieurs outils méthodologiques destinés à accompagner les porteurs de projets. L'année 2024 dira si les acheteurs publics et les opérateurs énergétiques ce seront saisis de cette nouvelle possibilité.

**Retrouvez Olivier ORTEGA sur le stand de l'IP2I Niveau 3 stand C26**



## **Eric TREVOIZAN – FEDENE efficacité énergétique**

Face au contexte écologique énergétique et réglementaire actuel, les CPE nous permettent d'agir rapidement sur les 3 axes de la décarbonisation que sont **la sobriété, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.**

En matière de rénovation énergétique, le CPE est un outil plébiscité par les pouvoirs publics ; c'est un outil structurant qui contribue à atteindre les objectifs ambitieux qui s'inscrivent dans la stratégie de rénovation énergétique globale des bâtiments.

Par un engagement de performance, il permet de garantir contractuellement les économies d'énergie attendues après la rénovation d'un bâtiment et de répondre aux obligations réglementaires.

D'autre part, les solutions numériques de mesure à l'exploitation, associées aux expertises techniques et aux processus de suivi des consommations, permettent de garantir la pérennité des résultats obtenus et d'éviter les « effets rebonds ».

Le CPE peut s'adapter à chaque projet :

- Si le donneur d'ordre souhaite obtenir rapidement des économies d'énergie avec un fort retour sur investissement, afin de pouvoir engager ensuite une rénovation plus importante, **le CPE permet de 10 à 30% d'économies** en fonction de l'état initial du bâtiment, et avec moins de 100€ par m<sup>2</sup> d'investissement, qui peuvent être remboursés par des économies d'énergie.
- Si le donneur d'ordre souhaite atteindre les objectifs réglementaires du décret tertiaire ou améliorer l'étiquette énergétique de son logement, le CPE peut engendrer **entre 15 et 55% d'économie** en fonction de l'état initial du bâtiment, avec un investissement compris entre 100€ et 300€ par m<sup>2</sup>, qui peut être remboursé par des économies d'énergie et les aides à la rénovation
- Enfin, si le client s'engage dans une réhabilitation lourde de son bâtiment, la performance énergétique n'est pas l'ambition première et il faut tabler sur **plus de 300€ par m<sup>2</sup>** d'investissement patrimonial.

Il faut souligner que les CPE garantissent **l'atteinte des objectifs de consommation** fixés contractuellement, et sont assortis de pénalités et indemnités.

Le CPE doit être **co-construit entre le donneur d'ordre et le prestataire**, avec une répartition simple et claire des tâches et responsabilités entre eux.

Pour terminer, il faut souligner que le nombre de CPE a été doublé en 10 ans, et que le CPE est adapté à chaque secteur et largement diffusé dans : **le résidentiel, l'enseignement, les bureaux, la santé, ou encore la culture, les loisirs et les sports.**

**Retrouvez Eric TREVOIZAN sur le stand de l'IP23I et sur le stand IDEX**

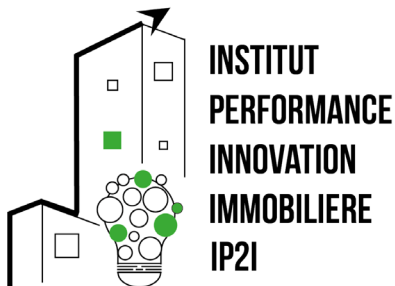


## **Cyril SAILLY -- ADVIZEO**

Alors que le dispositif Eco-Energie Tertiaire impose une obligation de résultats de baisse de consommation aux acteurs tertiaires et que la hausse du prix de l'énergie touche durement les entreprises et collectivités, les Contrats de Performance Énergétique n'ont jamais fait autant sens qu'aujourd'hui.

Une fois la bonne organisation globale mise en œuvre, l'une des conditions de réussite d'un CPE se situe **dans le contrôle des données et dans le pilotage continu par des experts.**

Tout d'abord, **l'acquisition des données énergétiques** est la première étape à mettre en œuvre, en particulier les données de facture ainsi que celles du distributeur d'énergie. Il peut être nécessaire de compléter ces informations pour assurer un suivi précis, surtout à



l'échelle d'un patrimoine immobilier multisite. La comparaison des sources de données doit également permettre de s'assurer de la qualité de l'information reçue et donc du calcul d'économies mené.

Pour ce faire, il conviendra de privilégier des méthodes reconnues telle que la **méthodologie IPMVP**, qui est d'ailleurs obligatoire dans le domaine public. L'estimation des économies générées tient ainsi compte des évolutions du patrimoine mais également des variables exogènes telles que la rigueur climatique.

Là où la granularité de suivi des consommations était auparavant annuelle, au mieux trimestrielle, elle doit désormais être **hebdomadaire voire quotidienne**. Les outils numériques permettent d'assurer un tel suivi : les anomalies sont détectées rapidement et le gestionnaire peut agir en conséquence. De la même manière, ce type d'outil permet aussi de suivre les évolutions des usages et les nouvelles actions d'amélioration et ainsi identifier les impacts sur le CPE.

**Retrouvez Cyril SAILLY sur le stand de l'IP2I Niveau 3 stand C26**



## **Badreddine KACEM -- MGEN**

[Outils et démarches déployés pour aboutir aux objectifs du DEET :](#)

La Direction de l'Immobilier de MGEN assure la gestion et exploitation d'un patrimoine composé de 304 actifs représentant 617 000 m<sup>2</sup>.

MGEN a été le premier acteur de la santé à signer le 2 juin 2014, en anticipation du décret, la « **charte pour l'efficacité des bâtiments tertiaires publics et privés** »

MGEN s'est inscrite depuis une dizaine d'année dans un processus de **contrats d'efficacité énergétique avec intéressements** confié à un mainteneur au niveau national la conduite et la maintenance de nos installations.

Le travail engagé par la Direction de l'Immobilier a permis d'auditer l'ensemble des établissements de santé en analysant de manière approfondie les consommations énergétiques, en réalisant des simulations thermiques dynamiques pour projeter le comportement des bâtiments et identifier les travaux à mener et limites de prestations.

Cette ingénierie et connaissance du parc a permis d'affiner les **contrats de performances énergétiques**, calculer les cibles de consommations, déployer des outils de mesures en temps réel et objectiver le prestataire sur des engagements de consommations.

La recherche des gisements d'économies se fait de manière itérative afin d'ajuster les objectifs et challenger le prestataire.

**Ce pilotage de la performance énergétique** nous permet de mesurer une baisse de consommations de **-25,4%** à fin 2022.

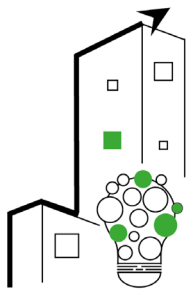
Ainsi il nous est permis de faire bénéficier nos patients d'un meilleur confort, de renforcer la sensation de bien-être et de continuer à améliorer l'offre de soins durablement en réduisant les charges d'exploitation.

MGEN a souhaité s'inscrire dans une démarche volontariste et vertueuse et a signé le 21 septembre 2022, la charte d'**Investissement Socialement Responsable** sur l'immobilier de placement.

Dans la même logique de réduction des consommations et décarbonation du parc la Direction de l'Immobilier a mené une analyse d'opportunité **photovoltaïque**.

L'objectif à terme est double d'une par la **production** en local d'une partie de notre électricité, le second, est de créer de **l'ombrage** aux véhicules des patients et salariés. Ainsi ces panneaux contribueront à donner une meilleure image et s'inscrire dans une réelle responsabilité sociétale de l'entreprise.

**Retrouvez Badreddine KACEM sur le stand de l'IP2I Niveau 3 stand C26**



INSTITUT  
PERFORMANCE  
INNOVATION  
IMMOBILIERE  
IP2I

## Pour contacter les intervenants....

Mickaël TERRROM , ACCEO , [mickael.terrom@acceo.eu](mailto:mickael.terrom@acceo.eu)

Oliver ORTEGA , Lexcity, [olivier.ortega@lexcity.fr](mailto:olivier.ortega@lexcity.fr)

Eric TREVOIZAN , Fédene Efficacité Energétique , [eric.trevoizan@idex.fr](mailto:eric.trevoizan@idex.fr)

Cyril SAILLY , Advizéo, [cyril.sailly@advizeo.io](mailto:cyril.sailly@advizeo.io)

Badreddine KACEM, MGEN , [bkacem@mgen.fr](mailto:bkacem@mgen.fr)

Michel JOUVENT, [m.jouvent@institut-ip2i.fr](mailto:m.jouvent@institut-ip2i.fr)

## Pour en savoir plus sur la REET...



**Mettre en œuvre la Réglementation Eco Energie Tertiaire**, ouvrage de l'IP2I, rédigé par Michel JOUVENT et Mickaël TERRROM, préface de Philippe PELLETIER, et présentation par Valérie GENTHIAL, présidentes de l'IP2I.

188 pages, 20 euros

A jour du dernier arrêté publié.

Sur amazon, pumbo et toutes les bonnes librairies.

## Pour en savoir plus sur l'IP2I....

<https://ip2i.assoconnect.com/>, et [www.institut-ip2i.fr](http://www.institut-ip2i.fr)

Tél 06 22 71 14 72

**A l'occasion du SIMI, pour toute nouvelle adhésion entre le 12 décembre 2023 et le 12 janvier 2024, réduction de 15% sur le montant des cotisations « standard » et « start-up ».**

INSTITUT DE LA PERFORMANCE ET DE L'INNOVATION DANS L'IMMOBILIER 23 Rue d'Anjou 75008 Paris  
Bureaux 10 rue Olier 75015 courriel [contact1@institut-ip2i.fr](mailto:contact1@institut-ip2i.fr) site [www.institut-ip2i.fr](http://www.institut-ip2i.fr) Tél 06 22 71 14 72