CEPGO SOLUTIONS

GUIDE PRATIQUE · PROFESSIONNELS

# Financer la rénovation énergétique de vos bâtiments

**CEE, décret tertiaire, GTB, solaire : cas chiffrés pour vous projeter.**

Pour copropriétés, tertiaire, collectivités et investisseurs

Édition octobre 2026

**CEPGO SOLUTIONS · Groupe CEPGO**
Bureau d'études intégré · CEE · Solaire · Pompe à chaleur · GTB

**contact@cepgo.fr**
www.cepgo.fr

AVANT DE COMMENCER

# Transformer une obligation en financement

Ce guide s'adresse aux gestionnaires de patrimoine : syndics, copropriétés, foncières, collectivités, entreprises.

## Pourquoi ce guide ?

Décret tertiaire, GTB, chaufferies vieillissantes : les obligations s'accumulent. En face, les **certificats d'économies d'énergie (CEE)** financent une part des travaux, mais leur montant reste souvent mal connu.

Ce guide pose les repères et vous montre, **chiffres à l'appui**, l'ordre de grandeur des aides sur des cas réels de bâtiments, pour vous aider à décider.

NOTRE ENGAGEMENT

**Une étude préalable, avant tout engagement**

Notre bureau d'études vérifie l'éligibilité, les fiches mobilisables et le montant potentiel **avant** que vous ne signiez.

## Sommaire


| | | |
|---|---|---|
| **01** | Votre patrimoine, vos leviers | **p. 3** |
| **02** | Décret tertiaire et GTB : les obligations | **p. 4** |
| **03** | Les CEE en 5 minutes | **p. 5** |
| **04** | Cas n°1 : copropriété de 126 logements | **p. 6** |
| **05** | Cas n°2 et n°3 : pompe à chaleur collective | **p. 7** |
| **06** | Pourquoi vos montants peuvent augmenter avec nous | **p. 8** |
| **07** | Solaire et bornes de recharge pour les pros | **p. 9** |
| **08** | Le déroulé d'un projet pro | **p. 10** |
| **09** | Les 7 pièges à éviter | **p. 11** |
| **10** | Le Groupe CEPGO et CEPGO Ingénierie | **p. 12** |
| **11** | Votre prochaine étape | **p. 13** |


**COMMENT L'UTILISER**

Les chapitres 04 et 05 montrent les **montants sur des cas concrets**. Repérez le type de bâtiment qui ressemble au vôtre grâce au code couleur.

CHAPITRE 01

# Votre patrimoine, vos leviers

Retrouvez votre type de bâtiment et la filiale du Groupe qui s'en occupe.

### Copropriétés et logements collectifs

Chaufferie collective, réseau de chauffage, VMC. Fiches : BAR-TH-123, BAR-SE-104, BAR-TH-127, BAR-TH-179.

CONFORT · INGÉNIERIE

### Bureaux et tertiaire

Décret tertiaire, GTB (BACS), éclairage, chauffage et climatisation. Fiches « BAT » tertiaires.

INGÉNIERIE · CONFORT

### Collectivités, écoles, santé

Patrimoine public : décret tertiaire, rénovation de chaufferies, GTB, solaire sur toitures.

INGÉNIERIE · CONFORT · SOLUTIONS

### Commerces et locaux d'activité

Froid, éclairage, chauffage, ombrières solaires et bornes de recharge pour clients et salariés.

SOLUTIONS · INGÉNIERIE

### Entrepôts et sites logistiques

Toitures solaires, destratification, régulation, recharge de flottes électriques.

SOLUTIONS · INGÉNIERIE

**À RETENIR**

Un même bâtiment peut cumuler **plusieurs leviers** : travaux sur le chauffage, régulation, solaire. Les aides se cumulent plus souvent qu'on ne le pense, **à condition d'être étudiées avant les travaux**.

CHAPITRE 02

# Décret tertiaire et GTB : les obligations

Deux réglementations, un même enjeu : réduire la consommation de vos bâtiments.

1

### Décret tertiaire (« Éco Énergie Tertiaire »)

- Concerne les bâtiments tertiaires de **1 000 m² et plus**
- Objectif de baisse de consommation : **−40 % en 2030, −50 % en 2040, −60 % en 2050** par rapport à une année de référence
- Déclaration annuelle des consommations sur la plateforme OPERAT

2

### GTB / BACS (automatisation)

- Impose un système de **pilotage et de suivi** du chauffage, de la climatisation et de la ventilation
- Les échéances ont été revues par le **décret n° 2025-1343**
- Elles dépendent de la puissance installée de votre site

**À VÉRIFIER POUR VOTRE BÂTIMENT**

Seuils, échéances et sanctions varient selon l'usage, la surface et la puissance. Notre bureau d'études **qualifie votre patrimoine site par site** pour vous indiquer ce qui s'applique réellement. Ces repères sont à confirmer sur les textes officiels en vigueur.

## Ce que ça change concrètement

| | |
|---|---|
| **Vous êtes concerné** | Vous devez déclarer, suivre, puis réduire : **les travaux deviennent un moyen d'atteindre l'objectif**, et pas seulement un coût. |
| **Vous investissez** | Une partie du coût peut être financée par les **CEE** : c'est le sujet des chapitres suivants. |
| **Vous n'avez pas encore agi** | Un **audit** de votre site permet de prioriser les gestes les plus rentables avant les échéances. |

**CEPGO INGÉNIERIE** Bureau d'études intégré : qualification réglementaire, audit, dimensionnement et choix des fiches CEE.

CHAPITRE 03

# Les CEE en 5 minutes

Une prime financée par les fournisseurs d'énergie, pour les travaux qui économisent de l'énergie.

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| **Engagement** | **Travaux** | **Dossier** | **Valorisation** |
| Avant la signature du devis | Sur une opération éligible | Pièces, preuves, attestation | Prime versée par le partenaire |

Chaque opération est rattachée à une **fiche standardisée** qui donne un volume en **kWh cumac** (kilowattheures cumulés actualisés). Ce volume, multiplié par la **valeur du kWh cumac**, donne le montant de la prime.

**LA FORMULE**

**Prime = volume en MWh cumac × valeur du MWh cumac**

## Exemples de fiches en copropriété (zone H1, par logement)

| Fiche | Travaux | Volume par logement |
|---|---|---|
| **BAR-TH-123** | Optimiseur de relance en chauffage collectif | 6 400 kWh cumac |
| **BAR-SE-104** | Équilibrage du réseau de chauffage collectif | 9 800 kWh cumac |
| **BAR-TH-127** | VMC simple flux hygroréglable (collectif) | 21 800 kWh cumac |
| **BAR-TH-179** | Pompe à chaleur collective air/eau (remplacement d'une chaudière) | selon étude |

**VALEUR DU MWH CUMAC**

Elle varie avec le marché et avec le partenaire de valorisation. Dans ce guide, nous retenons une **base de 7 à 8,60 € par MWh cumac** (repère de marché de mai 2026). Votre montant réel peut être supérieur : voir le chapitre 06.

**LA RÈGLE À NE JAMAIS OUBLIER**

**L'engagement CEE doit précéder la signature du devis de travaux.** Un devis signé trop tôt peut rendre l'opération inéligible.

Sources : fiches d'opérations standardisées (ecologie.gouv.fr). Volumes à confirmer sur la fiche en vigueur à la date d'engagement.

CHAPITRE 04

# Cas n°1 : copropriété de 126 logements

Chauffage collectif au gaz, construite en 1970, zone H1 : trois fiches cumulées.

### Copropriété de 126 logements

Chauffage collectif gaz · zone H1 · 1970

| | |
|---|---|
| Optimiseur de relance (BAR-TH-123) | **806 MWh cumac** |
| Équilibrage du réseau (BAR-SE-104) | **1 235 MWh cumac** |
| VMC hygroréglable (BAR-TH-127) | **2 747 MWh cumac** |
| **Volume total** | **4 788 MWh cumac** |

**PRIME ESTIMÉE**

**33 500 € à 41 200 €**

Base de 7 à 8,60 € / MWh cumac. Montant indicatif, susceptible d'être revu à la hausse.

## Lecture du cas

### Ce qui crée la valeur

- **Le nombre de logements** : la prime est calculée par logement
- **Le cumul de trois fiches** sur un même site
- Des travaux **sans refonte lourde** de la chaufferie

### Pour la copropriété

- Une partie du coût prise en charge par les CEE
- Des charges de chauffage mieux maîtrisées
- Un meilleur confort entre logements

**AUTRE EXEMPLE DE LA MÊME LOGIQUE**

Pour une copropriété de **13 logements** avec les mêmes fiches, le volume est de 494 MWh cumac, soit **environ 3 500 € à 4 200 €** sur la même base. La prime croît avec la taille du site.

**HYPOTHÈSES ET LIMITES**

Cas illustratif calculé avec les volumes des fiches en zone H1. Les montants dépendent de l'éligibilité du site (type de chauffage, âge du bâtiment), de la date d'engagement et du partenaire de valorisation. Ils ne constituent pas une promesse.

CHAPITRE 05

# Cas n°2 et n°3 : pompe à chaleur collective

Remplacer une chaudière collective fossile par une pompe à chaleur air/eau : la fiche BAR-TH-179.

## Cas n°2 : copropriété de 40 logements

Pompe à chaleur collective · zone H1

| | |
|---|---|
| Logements concernés | 40 |
| Volume par logement (hypothèse) | 155 MWh cumac |
| **Volume total** | **6 200 MWh cumac** |

**PRIME ESTIMÉE**

**43 400 € à 53 300 €**

Base de 7 à 8,60 € / MWh cumac. Indicatif, à confirmer.

## Cas n°3 : grande chaufferie, environ 150 logements

Remplacement d'une chaudière gaz collective · zone H1

| | |
|---|---|
| Logements concernés | 150 |
| Volume par logement (hypothèse) | 155 MWh cumac |
| **Volume total** | **23 250 MWh cumac** |

**ORDRE DE GRANDEUR**

**160 000 € à 200 000 €**

Base de 7 à 8,60 € / MWh cumac. Peut être revu à la hausse après étude.

**LA BONNE NOUVELLE**

Pour une copropriété ou un bailleur doté d'une chaufferie collective, l'aide CEE peut atteindre **plusieurs dizaines, voire plus de cent mille euros**. Elle réduit le montant à financer, et le projet peut être mieux étudié avec nous.

**AVANT DE RÊVER, VÉRIFIER**

- Chaudière **fossile** remplacée (gaz, fioul, charbon) et performance minimale de la pompe à chaleur
- **Raccordement possible à un réseau de chaleur** : à vérifier avant tout projet, car il peut changer l'éligibilité
- Note de dimensionnement et installateur qualifié, selon la fiche

Le volume par logement de 155 MWh cumac est une hypothèse de calcul (zone H1, performance élevée, chauffage et eau chaude). Il se confirme sur la fiche en vigueur et sur votre bâtiment.

CHAPITRE 06

# Pourquoi vos montants peuvent augmenter avec nous

Les chiffres de ce guide sont une base. Voici ce qui peut la faire monter.

A

### Ce que vous trouvez partout

- Une fiche, un volume, une valeur de marché
- Un calcul standard
- Aucune vérification préalable

+

### Ce que nous ajoutons

- Une **étude préalable** du bâtiment
- Un cumul optimisé des fiches
- Une valorisation par des **partenaires privilégiés**

## Les 4 leviers de hausse

| | |
|---|---|
| **1 · Des partenaires privilégiés** | Nous travaillons avec des partenaires de valorisation qui peuvent proposer des **conditions privilégiées**, avec un traitement rapide des dossiers. |
| **2 · Le cumul des fiches** | Notre bureau d'études identifie **toutes les fiches mobilisables** sur votre site, et pas une seule. |
| **3 · Précarité et bonifications** | Selon la situation des occupants et le type de projet, certaines opérations ouvrent droit à une **valorisation supérieure**. Nous le vérifions en amont. |
| **4 · La vérification préalable** | Éligibilité, performance, pièces à fournir : nous **sécurisons le dossier avant les travaux** pour éviter un refus après coup. |

**NOTRE ENGAGEMENT**

Aucun montant n'est garanti avant l'étude de votre dossier. Mais vous partez d'une **base réaliste**, et d'un accompagnement qui cherche à la **faire monter**.

**RAPIDITÉ** Un interlocuteur unique du Groupe CEPGO et un traitement prioritaire de vos dossiers.

CHAPITRE 07

# Solaire et bornes de recharge pour les pros

Produire sa propre électricité, équiper ses sites, recharger sa flotte.

### Solaire en autoconsommation

- Toitures de bureaux, entrepôts, commerces
- Ombrières de parking
- Dimensionné pour **consommer l'essentiel de la production** sur site

### Bornes de recharge

- Pour salariés, visiteurs, clients
- Flottes de véhicules électriques
- Gestion de la charge selon la puissance disponible

**CE QUI A CHANGÉ EN 2026**

La prime à l'autoconsommation est supprimée pour les demandes de raccordement déposées depuis le 5 juin 2026 (les dossiers antérieurs gardent leurs conditions), et le surplus est racheté à un tarif bas. **Un projet pro solide se construit sur l'économie réalisée**, pas sur la revente.

## Les questions à poser avant de signer

| | |
|---|---|
| **Quel taux d'autoconsommation ?** | Part de la production réellement utilisée sur site, avec la méthode de calcul. |
| **Quelle puissance, quelle surface ?** | Puissance en kWc, nombre de panneaux et emplacement précisés. |
| **Quelles démarches incluses ?** | Urbanisme, raccordement, mise en service, assurance : qui s'en charge. |
| **Quel suivi après installation ?** | Supervision de la production, maintenance, garanties écrites. |

**CEPGO SOLUTIONS** Solaire, stockage et bornes de recharge pour les professionnels : étude dimensionnée sur **votre** consommation.

CHAPITRE 08

# Le déroulé d'un projet pro

Huit étapes, de la qualification au versement de la prime.

**1 — Qualification du site**
Chauffage, énergie, âge du bâtiment, nombre de lots ou surface.

**2 — Collecte des données**
Contrat d'exploitation, relevés de charges, caractéristiques de la chaufferie.

**3 — Étude et dimensionnement**
Choix des fiches, note de dimensionnement par notre bureau d'études.

**4 — Consultation des installateurs**
Mise en concurrence sur devis qualifiés, avec la valorisation estimée.

**5 — Engagement CEE**
Signé avant le devis de travaux.

**6 — Vote et signature**
Vote en assemblée générale pour une copropriété, puis signature du devis.

**7 — Travaux et contrôle**
Réalisation conforme à l'étude, vérifications de conformité.

**8 — Dossier et versement**
Dépôt du dossier, validation, versement de la prime.

**LES DÉLAIS QUI COMPTENT**

- L'engagement CEE **précède** toujours la signature du devis
- Pour certaines opérations, un **délai minimal** sépare la signature du devis et le début des travaux
- Le dossier se dépose dans les **12 mois** suivant la fin des travaux : transmettre les pièces rapidement

**EN COPROPRIÉTÉ**

Le calendrier tient compte de la **date de la prochaine assemblée générale** : nous préparons le dossier pour qu'il soit prêt à être voté.

CHAPITRE 09

# Les 7 pièges à éviter

Les erreurs qui font perdre une aide ou retarder un projet.

| | |
|---|---|
| **1 · Signer le devis avant l'engagement CEE** | Le dossier peut devenir inéligible : l'ordre des étapes est impératif. |
| **2 · Oublier le réseau de chaleur** | Un bâtiment raccordable à un réseau de chaleur peut changer d'éligibilité. |
| **3 · Se fier à une seule fiche** | Un site peut en cumuler plusieurs : une seule fiche, c'est de l'argent laissé de côté. |
| **4 · Un montant promis sans étude** | Aucune prime n'est acquise avant l'examen du dossier. |
| **5 · Des pièces incomplètes ou tardives** | Chaque opération exige des preuves précises, dans des délais stricts. |
| **6 · Une installation non conforme** | Performance minimale, dimensionnement, installateur qualifié selon la fiche. |
| **7 · Ignorer les obligations réglementaires** | Décret tertiaire et GTB : anticiper plutôt que subir les échéances. |

### CHECK-LIST AVANT DE LANCER

- [ ] Site qualifié (chauffage, âge, lots)
- [ ] Fiches mobilisables identifiées
- [ ] Pièces et délais planifiés
- [ ] Réseau de chaleur vérifié
- [ ] Engagement CEE avant le devis
- [ ] Obligations réglementaires cadrées

### LA RÈGLE D'OR

**Faire étudier avant de signer.** Quelques jours d'étude préalable évitent des mois de difficultés.

CHAPITRE 10

# Le Groupe CEPGO et CEPGO Ingénierie

Trois savoir-faire complémentaires, un interlocuteur unique pour votre patrimoine.

**+10 ans**
d'expérience dans les énergies

**+5 MW**
installés à notre actif

**1**
seul interlocuteur du début à la fin

### CEPGO Solutions

- Solaire en autoconsommation
- Stockage
- Bornes de recharge

### CEPGO Confort

- Pompes à chaleur
- Climatisation, VMC
- Entretien et maintenance

### CEPGO Ingénierie

- Bureau d'études intégré
- CEE et dossiers de valorisation
- Rénovation d'ampleur, GTB

**POURQUOI NOUS CONFIER VOTRE PATRIMOINE**

- Un **bureau d'études intégré** : qualification, dimensionnement, choix des fiches
- Des **partenaires de valorisation privilégiés** et un traitement rapide
- Un **interlocuteur unique**, du diagnostic au versement de la prime
- Une vue **multi-sites** pour prioriser vos bâtiments

## Pour qui ?

### Syndics et copropriétés

Chaufferies et réseaux collectifs.

### Foncières et bailleurs

Portefeuilles multi-sites.

### Collectivités et entreprises

Tertiaire, santé, enseignement.

Nous intervenons partout en Auvergne-Rhône-Alpes.

CHAPITRE 11

# Votre prochaine étape

Faisons le point sur votre patrimoine, sans engagement.

PROCHAINE ÉTAPE

## Demandez une pré-étude de vos sites

Envoyez-nous la liste de vos bâtiments : nous identifions les fiches mobilisables et le potentiel d'aide.

**contact@cepgo.fr**

NOTRE SITE

**www.cepgo.fr**

OÙ INTERVENONS-NOUS

Partout en Auvergne-Rhône-Alpes.

**CEPGO Solutions**

**CEPGO Confort**

**CEPGO Ingénierie**

**Qualification de vos sites**

**Montants CEE estimés**

**Suivi jusqu'au versement**

CEPGO SOLUTIONS

CEPGO SOLUTIONS, SIREN 949850234. Document d'information non contractuel, établi en octobre 2026. Les montants sont des ordres de grandeur calculés sur des cas illustratifs : ils dépendent de l'éligibilité, de la date d'engagement et de la valeur des CEE, et ne constituent pas un engagement.