



Copropriété / audit énergétique

(CCH : L.134-4-1 et R.134-14 à 18 / Décret n° 2012-111 du 27.1.12 : JO du 29.1.12 /
Décret n° 2018-416 du 30.5.18 : JO du 31.5.18 / Arrêté du 28.2.13 : JO du 3.4.13)

Les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement doivent faire l'objet, selon les cas, d'un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE) ou d'un audit énergétique (loi du 12.7.10 : art. 1^{er} / CCH : L.134-4-1).

Sont présentés ci-dessous le contenu et les modalités de réalisation de l'audit énergétique définis par le décret du 27 janvier 2012 (CCH : R.134-14 à 18) et l'arrêté du 28 février 2013.

À noter : depuis le 1^{er} janvier 2018, la réalisation d'un audit énergétique (ou d'un DPE) en dehors des cas où il est obligatoire¹ ouvre droit au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE). Les propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit de logements achevés depuis plus de deux ans peuvent ainsi obtenir un crédit d'impôt de 30 % des dépenses liées à l'audit énergétique ou au DPE (loi du finances 2018 : art. 79 / décret du 30.5.18). Les dépenses éligibles sont celles réglées entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2018.

Quels immeubles sont concernés par l'audit énergétique ?

(CCH : L.134-4-1 / arrêté du 28.2.13 : art. 1^{er})

Doivent faire l'objet d'un audit énergétique, les bâtiments :

- situés en France métropolitaine ;
- construits avant le 1^{er} juin 2001 (date de dépôt de la demande de permis de construire) ;
- soumis au statut de copropriété et comptant au moins 50 lots ;
- à usage principal d'habitation, c'est-à-dire dont plus de la moitié de la SHON (surface hors œuvre nette²) est constituée de lots à usage d'habitation ;
- comportant une installation collective de chauffage ou de refroidissement desservant plus de 90 % des lots à usage d'habitation.

Les critères énoncés ci-dessus sont cumulatifs.

¹- Un audit énergétique est obligatoire dans les copropriétés de cinquante lots ou plus, équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001 (le DPE est obligatoire dans les immeubles collectifs d'habitation équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement).

²- pour mémoire, la nouvelle réglementation sur la surface de plancher (ordonnance du 16.11.11) ne s'appliquent pas aux bâtiments concernés par l'audit énergétique.

Sur quoi porte l'audit énergétique ?

En principe, chaque bâtiment de la copropriété doit donner lieu à un audit énergétique. Toutefois, lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments accolés³ et reliés à la même installation collective de chauffage ou de refroidissement, un audit énergétique unique peut être réalisé.

(décret du 27.1.12 : art. 1^{er} / arrêté du 28.2.13 : art. 2 à 5 / CCH : R.134-15 et R.134-16)

- 1^{ère} étape : décision des copropriétaires de réaliser un audit énergétique (vote en assemblée générale)
- 2^{ème} étape : élaboration de l'audit énergétique
La personne ou la société en charge de l'audit, sélectionnée après mise en concurrence de différentes entreprises, recueille auprès du syndic, les informations et documents lui permettant de mener à bien sa mission.
A cet effet, elle procède notamment à la visite du ou des bâtiment(s), réalise une enquête auprès des occupants et effectue une estimation des consommations énergétiques. Sur la base de l'ensemble des informations recueillies, l'auditeur formule des préconisations et des propositions de travaux à la copropriété.
- 3^{ème} étape : présentation aux copropriétaires du rapport synthétique de l'audit énergétique
Lors d'une assemblée générale, l'auditeur présente le rapport synthétique aux copropriétaires qui peuvent ainsi décider de réaliser des travaux d'économies d'énergie.

1^{ère} étape : décision des copropriétaires de réaliser un audit énergétique (vote en assemblée générale)

(CCH : R.134-14)

Afin que les copropriétaires puissent se prononcer sur la réalisation d'un audit, le syndic est tenu de mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale cette question (au plus tard avant le 1.1.17).

Pour être adoptée, la décision doit recueillir l'accord des copropriétaires à la majorité simple (majorité des voix des présents et représentés/loi du 10.7.65 : art. 24).

Le syndic, après avoir mis en concurrence différents prestataires et recueilli l'avis du conseil syndical (loi du 10.7.65 : art. 21), procède à la désignation d'une personne ou d'une société afin qu'elle réalise l'audit énergétique de la copropriété.

À noter : Lorsqu'un audit a été réalisé avant le 1^{er} janvier 2012 (et au plus tard le 1^{er} janvier 2007), le syndicat de copropriétaires doit l'actualiser et le compléter pour obtenir un audit conforme à la réglementation (CCH : R.134-14).

2^{ème} étape : élaboration de l'audit énergétique

Mise à disposition de l'auditeur de documents et d'informations (CCH : R.134-16)

Le propriétaire de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement (le syndicat des copropriétaires en général), son mandataire ou le syndic doit fournir à l'auditeur un certain nombre d'informations, à savoir :

- la quantité annuelle d'énergie consommée pour la copropriété par ladite installation et, le cas échéant, la production d'eau chaude sanitaire ;
- les documents en sa possession relatifs aux installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire et à leur mode de gestion ;
- les contrats d'exploitation, de maintenance, d'entretien et d'approvisionnement en énergie ;
- le dernier rapport de contrôle périodique de la chaudière ;

³- au sens de l'arrêté du 26 octobre 2010

- tout autre document nécessaire à l'établissement de l'audit, notamment le carnet d'entretien de la copropriété, les coefficients de répartition des charges de chauffage, de refroidissement et, le cas échéant, de production d'eau chaude sanitaire appliqués aux lots, le procès-verbal de la dernière assemblée générale des copropriétaires, les factures des travaux réalisés, les devis des travaux éventuellement envisagés, les plans de la copropriété et le diagnostic de performance énergétique éventuellement réalisé sur le bâtiment, ainsi que tout autre document ou étude informelle permettant d'apprécier la qualité thermique de la copropriété.

Contenu et processus d'élaboration de l'audit énergétique (CCH : R.134-15)

L'audit énergétique doit, au minimum, comprendre pour chaque bâtiment de la copropriété (sauf bâtiments accolés / cf. § sur quoi porte l'audit énergétique ?) les documents et informations suivants :

- **enquête auprès des occupants et des propriétaires non-occupants**
La personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique ou le syndic transmet, par courrier simple, un questionnaire à tous les occupants de la copropriété afin d'obtenir des informations qualitatives sur le confort thermique et sur l'état des équipements privatifs et du bâti. Ce questionnaire doit contenir au moins cinq rubriques portant notamment sur le confort thermique ressenti par les occupants, l'utilisation et la gestion de leurs équipements, l'évaluation de leurs consommations énergétique, leurs charges mensuelles, les travaux réalisés ou envisagés visant à améliorer la performance énergétique de leur logement, leur avis quant à la possibilité de réaliser des travaux importants à l'échelle de la copropriété. Ce questionnaire doit être synthétique et comporter un nombre limité de questions afin de le rendre pertinent et accessible à tous ;
- **visite d'un échantillon de logements** sous réserve d'obtenir l'accord des occupants concernés.
La personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique réalise une visite sur place, en saison de chauffe si possible, accompagnée d'un employé du syndic et du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres, s'il existe.
Cette visite porte notamment sur l'environnement extérieur, l'inspection détaillée des parties communes et de leurs équipements (dispositifs d'éclairage et de ventilation, réseaux de distribution, émetteurs), des gaines techniques et de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement, la visite des combles, des sous-sols, des locaux à usage tertiaire et d'un échantillon de logements. Cet échantillon contient au moins la visite de quatre logements (au rez-de-chaussée, au dernier niveau, à un étage courant et donnant sur mur pignon). Lors de la visite, les occupants sont interrogés sur leurs habitudes d'utilisation et de gestion des différents équipements du logement (ouvertures des fenêtres, puisage d'eau chaude et d'eau froide, régulation des émetteurs...), sur les dépenses annuelles liées à ces équipements et sur l'appréciation de leur confort thermique ;
- **estimation de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment** liée au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et à la ventilation. Cette estimation s'appuie sur les factures énergétiques des trois dernières années ainsi que sur les contrats de fourniture d'énergie associés.
Cette estimation s'accompagne d'une analyse, sur les trois dernières années de l'évolution des consommations énergétiques.
Dans le cas où l'installation collective de chauffage sert à la production d'eau chaude sanitaire, l'audit énergétique s'appuie également sur les relevés des compteurs individuels et collectifs d'eau chaude et d'eau froide, si ces relevés existent.
Les consommations énergétiques des équipements privatifs sont évaluées à la suite des visites et du questionnaire adressé aux copropriétaires. Le cas échéant, ces consommations sont déterminées par une méthode permettant d'estimer les consommations réelles sur la base de critères (températures, scénarii d'occupation, climat et performance énergétique du bâtiment) ;
- **synthèse des informations recueillies** (arrêté du 28.2.13 : art.6 et 7)
Sur la base des informations recueillies, l'audit énergétique permet d'établir :
 - l'estimation des consommations annuelles d'énergie effectivement consommées au total par le bâtiment ainsi que pour certains usages (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, ventilation et éclairage) ;
 - les montants des dépenses annuelles correspondants ;
 - l'évolution de la consommation au cours des trois dernières années ;

- les qualités architecturales et thermiques préexistantes du bâtiment et ses défauts majeurs nécessitant des travaux d'amélioration de la performance énergétique ;
- la mention du classement énergétique du bâtiment ;
- la mention du classement des émissions de gaz à effet de serre ;
- **simulation énergétique de la copropriété** (arrêté du 28.2.13 : art. 8)
L'audit énergétique comprend la modélisation du bâtiment au moyen d'un logiciel de simulation thermique.
Cette modélisation permet d'émettre des propositions pertinentes d'actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment en simulant la réalisation de travaux portant notamment sur l'enveloppe du bâtiment (parois opaques et vitrées), ainsi que sur les installations et équipements communs (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage, production d'électricité) ;
- **préconisations, recommandations et propositions de travaux** (arrêté du 28.2.13 : art. 9)
L'audit énergétique comprend :
 - des préconisations visant à améliorer la performance et la gestion des équipements privatifs et communs, et notamment de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement.
Exemples : mise en place d'un système de régulation ou de programmation des équipements énergétiques, équilibrage de l'installation, désembouage et calorifugeage des réseaux de distribution, mise en place de robinets thermostatiques ou purge des émetteurs...
Chaque préconisation proposée est accompagnée d'une estimation du coût de mise en œuvre et des économies attendues.
 - des recommandations visant à inciter les occupants à développer des comportements sobres énergétiquement.
 - des propositions de travaux ou de bouquets de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment, sur la base des simulations réalisées (cf. § ci-dessus) et présentées sous la forme de scénarii de rénovation énergétique. Pour cela, il doit être tenu compte notamment de l'état du bâtiment et de ses équipements, des attentes et des caractéristiques socio-économiques des copropriétaires, de l'estimation du coût des actions envisagées et de leur efficacité énergétique. Les aides financières mobilisables à la date de présentation de l'audit en assemblée générale doivent également être prises en considération.
- **descriptif des parties communes et privatives du bâtiment ;**
- **classement des émissions de gaz à effet de serre ;**
- **classement énergétique du bâtiment.**

Préalablement à la présentation du rapport synthétique (cf. § ci-dessous), la personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique organise à l'attention du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical, s'il existe, une réunion de présentation de l'intégralité de l'audit énergétique en vue de recueillir leur approbation sur les scénarii qui seront proposés en assemblée générale des copropriétaires.

3^{ème} étape : présentation aux copropriétaires du rapport synthétique de l'audit énergétique

(arrêté du 28.2.13 : art : 10)

Une fois l'audit énergétique réalisé, un rapport synthétique permettant aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger de la pertinence des travaux proposés doit être présenté à l'assemblée générale des copropriétaires.

Ce rapport doit comporter :

- la synthèse des informations recueillies (cf. § synthèse des informations recueillies) ;
- les préconisations et propositions de travaux formulées par l'auditeur (cf. § préconisations) ;
- les scénarii de rénovation énergétique retenus après avis du conseil syndical ainsi qu'une simulation de travaux permettant de réduire la consommation énergétique de 20 % ou de 38 % ou d'obtenir un bâti labellisé "haute performance énergétique en rénovation".

Qui peut réaliser un audit énergétique ?

(CCH : R.134-17 et arrêté du 28.2.13 : art. 11)

Pour réaliser un audit énergétique, la personne qui intervient doit, dès la procédure de mise en concurrence, justifier au conseil syndical et au syndicat des copropriétaires :

- de l'obtention d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimum de trois ans dans le domaine des techniques du bâtiment et d'une expérience professionnelle d'au moins trois ans dans un bureau d'études thermiques ;
- ou d'une expérience professionnelle d'au moins huit ans dans un bureau d'études thermiques.

Il devra également attester d'une expérience suffisante dans la réalisation d'audits par au moins trois références sur des prestations similaires.

L'auditeur doit justifier de la souscription d'une assurance civile professionnelle. Il est tenu à une obligation d'impartialité et d'indépendance.

Pour permettre aux copropriétaires de bénéficier d'un CITE, le syndicat doit avoir recours à un auditeur qualifié auprès d'un organisme professionnel conformément à un référentiel d'exigences de moyens et de compétences défini par la norme NF X 50-091 et détenteur d'un signe de qualité RGE (décret du 30.5.18 : art. 1^{er} / décret du 24.11.14 : art. 4).

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux