

Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndics et copropriétaires

Préparer l'audit énergétique

Pourquoi faire un audit énergétique ?

Un outil d'aide à la décision pour identifier les actions permettant de réaliser des économies d'énergies

L'audit énergétique est l'outil d'aide à la décision qui permet de :

- faire un état des lieux plus poussé (3 analyses : technique, énergétique, socio-économique)
- estimer :
 - o les économies potentielles (énergétiques et financières) des actions possibles
 - o les coûts des actions possibles
 - o les temps de retour sur investissement
- avoir un avis professionnel pour trancher les questions des copropriétaires
- prioriser les travaux à réaliser et définir un plan pluriannuel de travaux adapté à la copropriété

La réglementation

Le décret publié au JO du 27 janvier 2012 rend obligatoire la réalisation d'un audit énergétique, d'ici le 31 décembre 2016, pour les bâtiments :

- à usage principal d'habitation
- équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement
- dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001
- en copropriété de 50 lots ou plus (lot : appartement, cave, ou parking)



Il appartient au syndic de copropriété d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation de cet audit, et ce dernier doit être réalisé par une personne ou bureau d'études qualifié et neutre.

Un contrat de performance énergétique (CPE) ou un plan de travaux devra être soumis au vote de l'assemblée générale suivant l'audit ou le DPE collectif.

Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndics et copropriétaires

Qui peut réaliser un audit énergétique ?

La réglementation demande à ce que le prestataire qui réalise l'audit énergétique soit indépendant des fournisseurs d'énergies, de matériel et doit justifier d'une formation et d'une expérience permettant la réalisation d'audit énergétique.

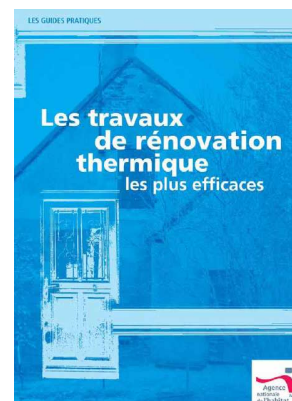
Au-delà des compétences en thermique, l'expérience montre qu'une équipe comprenant un thermicien et un professionnel de la réalisation de travaux (architecte ou maître d'œuvre) améliore beaucoup les informations fournies par l'audit. L'état des lieux est plus complet et les travaux proposés sont plus réalistes.

Quand réaliser un audit énergétique ?

Si la copropriété est composée de plus de 50 lots et est en chauffage collectif, elle doit réaliser un audit énergie.

Dans les autres cas (chauffage individuel et copropriété de moins de 50 lots), la copropriété réalise ou non un audit énergétique. Lorsque l'immeuble est de petite taille et de forme simple par exemple, la copropriété peut décider d'aller directement en travaux sans réaliser préalablement d'audit énergétique, car les travaux les plus efficaces à réaliser sont connus* : réaliser un audit, bien qu'apportant toujours des précisions intéressantes, n'est dans ce cas pas forcément primordial.

*[Dans ce cas, cliquer ici pour télécharger un guide utile : « Les travaux de rénovation thermique les plus efficaces » de l'ANAH](#) (décembre 2010).



Combien coûte un audit ?

Estimation des prix d'un audit (observations des conseillers EIE sur Paris, mai 2011)

Nombre de lots	Coût de l'audit (TTC hors subvention)		Coût par lot (TTC hors subvention)		Coût moyen de l'audit (TTC Hors subvention)
	Mini	Max	Mini	Max	
< 50	2 500 €	6 000 €	81 €	454 €	4 000 €
50 à 200	2 800 €	7 500 €	29 €	96 €	4 400 €
> 200	3 500 €	36 000 €	14 €	60 €	11 000 €



Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndic et copropriétaires

Subvention de l'ADEME – cas des copropriétés non soumises à l'obligation d'audit

Une aide à hauteur de 50 % du coût TTC (toute taxe comprise) du devis d'étude énergétique retenu, et plafonnée à 20 000 € en Rhône-Alpes par exemple, peut être allouée sous certaines conditions :

- la copropriété n'est pas soumise à l'obligation de réaliser un audit énergétique
- elle respecte le cahier des charges d'audit énergétique de l'ADEME
- elle a fait l'objet d'un avis favorable de la part d'un conseiller de l'agence locale de l'énergie de l'agglomération lyonnaise
- le prestataire de l'étude dispose d'une qualification OPQIBI 1905
<http://www.opqibi.com>

En pratique le maître d'ouvrage rétribue normalement le Bureau d'Etudes au terme d'un contrat de prestation de service « classique » et l'ADEME lui verse ensuite la subvention.

Comment réaliser un audit énergie ?

Critères de qualité pour un audit énergétique

En copropriété, comme ce document le présente, l'audit n'est qu'une étape vers la réalisation des travaux. Un audit de qualité va donc faciliter la réalisation de travaux.

La méthode de calcul est importante mais d'autres paramètres le sont tout autant : maîtrise du logiciel par le thermicien, réalisme des travaux proposés, qualité de l'estimation des coûts des travaux proposés, pédagogie du prestataire et des documents rédigés ...

L'audit ne doit pas regarder que l'énergie, il doit également s'intéresser aux questions d'entretien et de confort. En effet, il peut être judicieux de coupler travaux d'entretien et travaux d'économies d'énergies (par exemple ravalement de façade avec isolation). Il peut également être judicieux de réaliser des travaux d'amélioration du confort avec des travaux d'économies d'énergies (rénovation des accès, élargissement des balcons avec l'isolation).

L'audit doit être réalisé par une équipe pluridisciplinaire : un thermicien pour les calculs, un maître d'œuvre ou un architecte pour un état des lieux du bâtiment et des propositions de travaux réalistes, un économiste de la construction pour une estimation fiable des coûts des travaux.

Cette équipe doit être dotée d'au moins une personne ayant de réelle capacité de pédagogie pour expliquer des concepts techniques à l'assemblée générale, généralement composée de personnes qui n'ont pas d'expériences dans le bâtiment.

Même si un audit réglementaire contient déjà beaucoup d'informations, l'audit doit aller plus loin. Par exemple, un audit de qualité doit intégrer une analyse des contrats d'exploitation des équipements et des contrats de fourniture d'énergie.

Rédiger un cahier des charges (CDC) d'audit

Pour pouvoir présenter en AG différentes propositions d'auditeur répondant aux besoins de la copropriété, la commission énergie, avec l'aide de ses conseillers, rédige un cahier des



Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété

Guide à destination de conseils syndicaux, syndic et copropriétaires

charges d'audit énergétique pour sa copropriété. L'ALE met à disposition des copropriétés des modèles de cahier des charges : de ceux de l'ADEME, de l'APC, de Planète copropriété qu'elle peut fournir à la demande.

! La rédaction du cahier des charges est une phase très importante pour bien délimiter le périmètre de l'étude (étude thermographique, étude d'opportunité solaire, étude architecturale ?)

Pour la rédaction du cahier des charges, la copropriété doit à minima respecter les exigences de la réglementation :

- [Décret du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique](#)
- [Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique](#)

D'autres actions peuvent être réalisées en même temps que l'audit énergétique :

- Analyse des contrats de chauffage
- Diagnostic architectural
- ...

Pour plus d'informations et des exemples de cahiers des charges :

- [Guide de planète copropriété sur les audits énergétique en copropriété](#)

Consulter des bureaux d'études

Une fois le cahier des charges rédigé, le syndic consulte des prestataires qualifiés pour réaliser les 3 types d'analyses dans l'étude.

! Choisir un bon prestataire est primordial - c'est la garantie de réceptionner un rapport d'audit de qualité, qui va réellement aider la prise de décision concernant les travaux :

- [l'ALE de l'agglomération lyonnaise](#) dispose d'une liste de bureaux d'études locaux dont l'expérience a montré leur compétence
- les [détenteurs de la qualification de l'OPQIBI](#) (Organisme Professionnel de Qualification de l'Ingénierie Bâtiment Industrie) qualification 1905 « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) », gage d'une certaine compétence

Analyser les offres

Après réception des devis, la commission énergie procède à l'analyse des offres, pour trouver celle au meilleur rapport qualité-prix, avec l'aide de ses conseillers.

- [Contacter l'ALE](#) pour obtenir notre modèle de grille d'évaluation des offres

Communiquer avec les copropriétaires

Envoyer aux copropriétaires la convocation à l'AG incluant les devis d'audit et l'inscription du vote d'un audit énergétique à l'ordre du jour : légalement à minima 21 jours avant l'AG, mais il est recommandé de l'envoyer le plus tôt possible afin de laisser aux copropriétaires le temps de s'approprier l'information [attention à la durée de validité des devis !]