

Elaboration d'un audit énergétique en copropriété

A compter du 1^{er} janvier 2012 et d'ici le 31 décembre 2016, un diagnostic de performance énergétique doit être réalisé dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. En revanche, les copropriétés à usage principal d'habitation de 50 lots ou plus dont la construction est antérieure au 1^{er} juin 2001, sont exemptées de cette obligation. Cependant, un audit énergétique doit être élaboré. Si un audit a été réalisé au cours des 5 dernières années, le syndicat de copropriétaires doit l'actualiser et le compléter pour obtenir un audit conforme. Les modalités de réalisation de cet audit sont précisées.

CONTENU DE L'AUDIT

Recueil préalable des informations

L'audit énergétique doit comprendre au minimum :

- ⇒ un descriptif des parties communes et privatives ;
- ⇒ une enquête auprès des occupants et des propriétaires non-occupants visant à évaluer leurs consommations énergétiques, confort thermique, utilisation et gestion de leurs équipements et leurs attentes ;
- ⇒ la visite d'un échantillon de logements avec l'accord des occupants concernés.

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

- ⇒ la quantité annuelle d'énergie consommée pour la copropriété par l'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 ;
tout autre document nécessaire à l'établissement de l'audit dont la liste sera fixée par arrêté.

Synthèse des informations recueillies

Sur la base des informations recueillies, l'audit énergétique permet d'établir :

- ⇒ l'estimation des quantités annuelles d'énergie effectivement consommées pour chaque catégorie d'équipements collectifs et les montants des dépenses annuelles correspondants ;
- ⇒ la mention du classement énergétique du bâtiment ;
la mention du classement des émissions de gaz à effet de serre.



Formulation de préconisations et de propositions de travaux

L'audit énergétique comprend une liste de préconisations et des propositions de travaux ou bouquets de travaux présentés sous forme de scénarii de rénovation énergétique hiérarchisés. Il est tenu compte de l'état du bâtiment et de ses équipements, des attentes et caractéristiques socio-économiques des copropriétaires, de l'estimation du coût des actions envisagées et de leur efficacité énergétique. Des aides financières peuvent être mobilisées.

Présentation d'un rapport synthétique

A la suite de la réalisation de l'audit énergétique, 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.

Compétences de l'auditeur

La personne réalisant l'audit doit justifier :

- ⇒ de l'obtention d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post secondaire d'une durée minimum de 3 ans dans le domaine des techniques du bâtiment et d'une expérience professionnelle d'au moins 3 ans dans un bureau d'études thermiques ;
- ⇒ ou d'une expérience professionnelle d'au moins 8 ans dans un bureau d'études thermiques.

Il devra également attester d'une expérience suffisante dans la réalisation d'audits par au moins 3 références sur des prestations similaires. L'auditeur doit justifier de la souscription d'une assurance civile professionnelle et est tenu à une obligation d'impartialité et d'indépendance.

ENTRÉE EN VIGUEUR REPOUSSÉE DE LA RT 2012 POUR LES LOGEMENTS SITUÉS EN ZONE ANRU

L'entrée en vigueur de la RT 2012 est repoussée pour les logements situés en zone ANRU et bénéficiant de la TVA au taux réduit. La nouvelle réglementation thermique sera applicable aux bâtiments neufs à usage d'habitation faisant l'objet d'un dépôt de permis de construire ou d'une déclaration préalable à compter du 1^{er} mars 2012 (*au lieu du 28 octobre 2011*).

Textes officiels : [loi du 12.7.10](#) et [décret du 27.1.12](#)



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adil81.org

Nouvel indice de référence des loyers :



4^{ème} trimestre 2011 :

121.68 soit + 2.11 %

Imprimé et réalisé à l'ADIL - le 3 février 2012

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux