



# Copropriété

## Elaboration d'un audit énergétique

---



N° 2012-03 / A jour au 30 janvier 2012

[décret du 27.1.12](#) : JO du 29.1.12

A compter du 1er janvier 2012 et dans un délai de 5 ans soit 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.

Toutefois, les immeubles en copropriété à usage principal d'habitation de 50 lots ou plus dont la construction est antérieure au 1er juin 2001 (date de dépôt de la demande de permis de construire), sont exemptés de cette obligation. Un audit énergétique doit cependant être élaboré (loi du 12.7.10 : art. 1er / CCH : L.134-4-1). Lorsqu'un audit a été réalisé au cours des 5 dernières années précédant l'entrée en vigueur de cette nouvelle obligation, le syndicat de copropriétaires doit l'actualiser et le compléter pour obtenir un audit conforme (CCH : R.134-14).

Les modalités de réalisation de cet audit sont définies par le décret du 27 janvier 2012.

Par ailleurs, le décret repousse l'entrée en vigueur de la RT 2012 (**R**églementation Thermique 2012) pour les logements situés en zone ANRU (**A**gence **N**ationale pour la **R**énovation **U**rbaine).

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 1er mars 2012.

**Contenu de l'audit** (décret du 27.1.12 : art. 1er / CCH : R.134-15 et R.314-16)

### 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, leur confort thermique, l'utilisation et la gestion de leurs équipements et leurs attentes ;
- la visite d'un échantillon de logements sous réserve d'obtenir 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, 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 ;
- 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.
- 

*Avertissement : seules font foi les publications sur papier du Journal officiel de la République française (édition lois et décrets)*

### **Formulation de préconisations et de propositions de travaux**

Afin d'optimiser l'utilisation, l'exploitation et la gestion des équipements collectifs et notamment de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement, l'audit énergétique comprend une liste de préconisations.

Des propositions de travaux ou de bouquets de travaux présentées sous forme de scénarii de rénovation énergétique hiérarchisés sont également formulées. 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.

### **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 des copropriétaires.

### **Compétences de l'auditeur** (décret du 27.1.12 : art. 1er / CCH : R.134-17)

Pour réaliser un audit énergétique, la personne qui intervient 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 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.

### **Entrée en vigueur repoussée de la RT 2012 pour les logements situés en zone ANRU** (décret du 27.1.12 : art. 3)

Le décret repousse l'entrée en vigueur de la RT 2012 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 1er mars 2012. Cette date était fixée initialement au 28 octobre 2011.