

Réalisation d'un audit énergétique de copropriété Points de conformité à vérifier sur les devis

Août 2012

Votre copropriété désire s'engager dans la réalisation d'un audit énergétique selon le **cahier des charges de l'ADEME/Ville de Paris/Conseil Régional IDF « Audit énergétique de copropriété et prestations complémentaires » version mars 2012**.

Vous avez communiqué ce cahier des charges à différents bureaux d'études ainsi que les annexes 1 et 2 (présentation et attentes spécifiques de votre copropriété) et ils vous ont retourné leur proposition ou devis. Il est important que vous **étudiiez soigneusement** ces devis afin de vérifier qu'ils sont **conformes** au cahier des charges (CDC).

POINTS A VERIFIER

- **La prestation sera conforme au cahier des charges ADEME/Ville de Paris/Conseil Régional IDF « audit énergétique de copropriété et prestations complémentaires » (version de mars 2012)**

Cette phrase indispensable est à indiquer dans le devis. Elle vous garantit que le bureau d'étude s'engage dans sa prestation.

- **Prise en considération de l'enveloppe du bâti, du système de chauffage, des équipements de production de l'eau chaude sanitaire (ECS), de ventilation, de l'électricité des parties communes et du confort d'été.**

Tous ces points doivent être mentionnés.

- **Entretien / rencontre avec un ou des occupant(s)**

La remise d'un questionnaire aux occupants n'est pas suffisante : le bureau d'études doit indiquer qu'il rencontrera un échantillon représentatif des occupants de votre immeuble pendant la phase de visite de site.

- **4 phases de l'audit**

Les 4 phases suivantes doivent être indiquées comme stipulé page 34 du cahier des charges :

1. Recueil de données, visite de site,
2. Analyse et traitement des données,
3. Préconisations et Proposition de programmes,
4. Coordination et synthèse (rapport).

- **Consommations réelles sur les trois dernières années**

Dans la phase 2 (Analyse et traitement des données), le devis doit indiquer que les consommations réelles seront présentées sur les 3 dernières années, intégrant l'électricité des parties communes et le coût des énergies.

- **Consommations théoriques calculées**

Dans la phase 2, le devis précise les méthodes de calcul et le logiciel principal utilisés. Une simulation thermique dynamique est souhaitable dans certains cas et devient obligatoire si la copropriété en a fait la demande spécifique. Il doit être mentionné que les consommations théoriques seront estimées et comparées aux consommations réelles. Elles seront présentées sous la forme d'un tableau de synthèse indiqué à la page 16 du CDC ainsi que sous forme d'étiquettes énergie-climat.

- **Consommations conventionnelles**

Dans la phase 2, le devis indique que les consommations énergétiques seront aussi calculées selon les exigences réglementaires de la rénovation énergétique des bâtiments, dans le cadre de la réglementation thermique des bâtiments existants. C'est la méthode réglementaire, appelée TH-C-E ex, qui est utilisée pour le calcul de la consommation conventionnelle d'énergie des bâtiments dans le cadre de cette réglementation thermique.

- **Contrat d'exploitation et abonnements**

Dans la phase 2, le devis mentionne que le prestataire analysera les contrats et abonnements existants concernant le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'électricité des parties communes, etc.

- **Préconisations (phase 3)**

Chaque préconisation doit répondre au minimum aux critères du crédit d'impôt développement durable ou à défaut à ceux de la Réglementation Thermique des bâtiments existants. Un tableau de synthèse doit être présenté selon le modèle de la page 21 du CDC.

- **Programmes de travaux (phase 3)**

Trois programmes de travaux au minimum doivent être indiqués selon la page 22 du CDC :

- Niveau « BBC Rénovation »
- Niveau « Plan Climat de Paris »
- Première étape d'amélioration énergétique

Le prestataire doit mentionner qu'un tableau de synthèse sera présenté selon le modèle de la page 23 du CDC, ainsi que des exemples d'évolution des dépenses pour chaque programme.

Le calcul des consommations réglementaires et la représentation sous forme d'étiquettes énergie-climat doivent aussi être réalisés pour chaque programme.

- **Présentations orales des résultats de l'étude**

Deux réunions de présentation orale des résultats doivent être indiquées comme stipulé en page 25 du CDC avec les précisions suivantes :

- Présentation d'un rapport provisoire.

Cette présentation sera l'occasion pour la maîtrise d'ouvrage (conseil syndical et syndic) de faire part de commentaires ou demande de précisions sur la démarche employée et les améliorations envisagées.

- Présentation définitive du rapport aux copropriétaires après validation par l'ADEME (en cas de demande de subvention du dispositif « Copropriété : Objectif Climat ! ») et le conseil syndical.

- **Synthèse du rapport**

Le prestataire doit remettre, en plus du rapport complet, un document de 4 pages synthétisant les principaux résultats de l'audit.

- **Proposition financière**

La proposition financière doit faire apparaître le détail des quatre phases (Recueil de données/visite de site, Analyse et traitement des données, Préconisations et Proposition de programmes, Coordination et synthèse (rapport)) avec le coût et le nombre de jours prévus pour chacune d'elle, selon le tableau indiqué page 34 du CDC, y compris le temps effectué sur le terrain.

- **Prestations optionnelles d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)**

Les prestations d'AMO (décrite en pages 26 à 30 du CDC) sont optionnelles. Elles peuvent être proposées par le bureau d'études, afin de vous faciliter la tâche après l'audit énergétique, lors de la mise en œuvre des préconisations de l'étude. Le prestataire choisi pour l'AMO ne doit pas assurer la maîtrise d'œuvre, dans le cas où la copropriété souhaite demander une subvention pour l'AMO.

DEMARCHE A FAIRE AUPRES DES BUREAUX D'ETUDES

Si un ou des points listés ci-dessus ne sont pas conformes, vous devez communiquer vos remarques auprès du bureau d'études concerné afin qu'il corrige son devis. Vous pouvez vous servir d'une grille d'analyse vierge mise à votre disposition pour vous faciliter la tâche.

Une fois récupéré tous les devis corrigés, ce sera à l'Assemblée Générale (AG) des copropriétaires de voter pour un devis, ou bien au conseil syndical d'en choisir un s'il a été mandaté par l'AG.

DIVERS

Un bureau d'études spécialisé dans les fluides (chaufferies) est déconseillé pour faire l'audit énergétique d'une copropriété avec un système de chauffage individuel.

ESTIMATION DES PRIX D'UN AUDIT ENERGETIQUE (juin 2012)

Observations des Conseillers Info-Energie Climat sur Paris

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 €	8 600 €	80 €	700 €	4 400 €
50 à 200	2 800 €	19 000 €	30 €	130 €	6 100 €
> 200	3 500 €	36 000 €	15 €	65 €	12 200 €