



Pour un audit énergétique / DPE collectif en copropriété efficace

Aspects réglementaires Partie 2 : Contenu et modalités

Textes de Référence

Audit énergétique de copropriété :

Copros de 50 lots ou + à chauffage collectif

- *Décret 2012-11 du 29/01/2012*
- *Arrêté du 28/02/2013*

DPE Collectif

Copros de moins de 50 lots à chauffage collectif

- *Décret 2011-2054 du 29/12/2011*

Audit énergétique - Contenu et modalités:

Estimation – bilan des consommations

- Consommations réelles (au moins sur 3 ans)
- Calcul réglementaire (selon la méthode TH-C-E-Ex)
- Simulées tenant compte des usages, et de l'état réel des équipements

Pour 5 usages : chauffage, ECS, refroidissement, éclairage, auxiliaires

Les estimations (calcul réglementaire et simulation) sont le résultat de méthodes statiques et non d'une simulation thermique dynamique. Elles sont suffisantes pour le calcul des besoins et consommations; mais ont des limites pour évaluer le confort thermique d'été et d'hiver.

– Résultats à fournir:

- Consommation (en énergie finale et primaire) et indicateur de performance (Cep : kWh/m².an) pour les 5 usages et par usage
- Emissions de CO₂
- Etiquette (DPE) énergie et climat (Chauffage, ECS, refroidissement)
- Dépenses énergie (consommation et exploitation)
- A ajouter (dans le CdC) : puissance nécessaire chauffage et ECS

Audit énergétique - contenu et modalités:

Diagnostic de l'existant

- Visite bâtiments et parties communes y compris chaufferie, distribution chauffage et ECS, ventilation
- Visite de logements
- Recueil d'informations auprès des propriétaires et occupants : questionnaire + interview des occupants des logements visités
- Contenu du questionnaire :
 - confort thermique ressenti par les occupants ;
 - l'utilisation et la gestion de leurs équipements travaux sur parties privatives);
 - l'évaluation de leurs consommations énergétiques et de leurs charges mensuelles ;
 - une rubrique sur les travaux réalisés ou envisagés visant à améliorer la performance énergétique de leur logement ;
 - leur positionnement quant à la possibilité de réaliser des travaux importants à l'échelle de la copropriété.
- Entretien avec exploitant et analyse de l'exploitation

Audit énergétique - contenu et modalités:

Proposition de travaux

- Il s'agit de préconisation d'actions ou travaux « point par point »
- Avec estimation du coût d'investissement et de l'impact sur les consommations

Scénarios / Programmes de travaux

- « Bouquets » de travaux et leur agencement dans le temps
- Pour chaque scénario est fourni:
 - Consommations et coûts (sur les 5 usages)
 - Performance (Cep) et émissions de CO2
 - Retour sur investissement
 - A ajouter (CdC) : puissance nécessaire chauffage, ECS, électricité parties communes
- Au moins deux scénarios : -20% et -38% sur le Cep

Rapport

- Rapport détaillé et synthèse
- Restitution au conseil syndical et syndic

Audit énergétique : points faibles de la réglementation

➤ Approche uniquement « gestion de l'énergie », et même quasi uniquement vue sous l'angle « consommations » : Manquent les aspects et enjeux suivants :

- état global technique de la copropriété
- État architectural, évolutions d'usage potentielles
- Contraintes / Attentes fortes de copropriétaires sur des enjeux autres que énergie : mise aux normes,
- État financier de la copropriété
 - Travaux réalisés ou planifiés et appels de charges correspondants
 - Fonds de travaux
 - Impayés
- Confort d'été
- Valorisation du patrimoine

➤ Focus (trop) important sur la « rentabilité économique »

Absence d'une approche globale
Spécificités de chaque copropriété non prises en compte

Audit énergétique : points faibles constatés

➤ Diagnostic des équipements (chauffage, ECS, ventilation, ...) très lacunaire

Utilisation de valeurs par défaut pour les estimations de déperditions et consommations, ne tenant pas compte de l'état réel des équipements

Préconisations dont les impacts sont mal évalués

➤ Diagnostic de l'exploitation (contrats, prestations) très lacunaire

➤ Visite de logements :

- Absence de mesures
- Constats des visites non utilisés pour le diagnostic et l'estimation des consommations

➤ Souvent rien ou quasi rien sur le confort d'été

- Impact des travaux sur le confort d'été
- Absence de préconisations pour le confort d'été

➤ Manque d'informations sur les impacts de chaque scénario :

- Puissance nécessaire pour le chauffage et ECS
- Impact sur les T° en été
- ...

Audit énergétique : points faibles constatés (suite)

- **Absence de la prise en compte de la vétusté / durée de vie résiduelle des éléments du bâti et des équipements**
- **Doutes sur la fiabilité des (confiance dans les) gains annoncés pour les travaux sur les équipements , notamment la ventilation**
- **Absence d'un scénario de référence (scénario 0) n'intégrant que les travaux pour assurer la pérennité du bâti et des équipements, tenant compte de la vétusté des éléments**
- **Difficulté à passer du plan de travaux à l'étude MOE**
 - Pas de conseil pour l'organisation pour les travaux
 - Faiblesse de la partie « plan de financement »

Risque fort : l'audit aboutit dans un tiroir sans prise de décision par l'AG ou à un vote négatif sur un plan d'actions / travaux

DPE Collectif

 **Principe : disposer d'un diagnostic moins couteux, moins complet mais jugé suffisant pour définir un plan de travaux pertinent**

 **Contenu : il porte sur l'ensemble du bâtiment**

- Bilan des consommations : réelles ou estimées (calcul conventionnel 3 CL) de chauffage et ECS, et évaluation des dépenses
- Diagnostic qualitatif du bâti, des équipements (chauffage, ECS, ventilation) et de leur gestion
- Etiquettes DPE énergie et climat (3 usages)
- Recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité (mais pas de scénario / programme de travaux)
- Pas d'enquête auprès des occupants, pas de visite de logements
- Pas d'obligations relatives à la restitution

 **Le décret définit les conditions réglementaires nécessaires et suffisantes pour que le DPE collectif puisse valoir DPE logements**

DPE Collectif

Gouvernance

- Le syndic de copropriété inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la décision de réaliser le DPE collectif
- Il inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit cette réalisation la présentation du diagnostic par la personne en charge de sa réalisation.
- **Ce diagnostic vaut diagnostic de performance énergétique pour chacun des lots.**

- Vote de travaux :
 - Afin de soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires la question portant sur un plan de travaux d'économies d'énergie ou un contrat de performance énergétique, le syndic de copropriété joint, selon le cas, à la convocation le diagnostic de performance
 - Dans le cas où le syndicat des copropriétaires décide de réaliser des travaux d'économies d'énergie, le syndic de copropriété procède à la mise en concurrence d'entreprises pour la réalisation de ces travaux. Il inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivant cette mise en concurrence le vote, sur la base des devis recueillis, soit d'un plan de travaux d'économies d'énergie, soit d'un contrat de performance énergétique.
 - Dans le cas où un plan de travaux d'économies d'énergie est adopté par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux planifiés doivent faire l'objet d'un vote distinct.