

Copropropriété : audit énergétique, préparez-vous dès maintenant

Augmenter la taille du texte
 Diminuer la taille
 Poser une question sur le forum
 Ajouter aux favoris
 Réagir



Juillet-Août 2014

Le Particulier Immobilier n° 310, article complet

Les copropriétés de plus de 50 lots doivent se préoccuper de la réalisation d'un audit énergétique, obligatoire avant 2017. Au vu d'une offre encore balbutiante, le conseil syndical a tout intérêt à se faire aider afin que cette étude du bâti débouche sur des préconisations utiles et de potentielles économies d'énergie.

Un, deux, trois partez ! Alors que le gouvernement souhaite inciter les particuliers à réaliser des travaux de rénovation énergétique – un projet de loi vient d'être présenté en ce sens par la ministre de l'écologie Ségolène Royal –, les copropriétaires font déjà l'objet d'une obligation bien réelle. En effet, les copropriétés de plus de 50 lots – incluant parking et caves –, équipées d'un système collectif de chauffage ou de refroidissement, ont jusqu'au 1er janvier 2017 pour faire réaliser un audit énergétique.

Cette démarche, rendue obligatoire par la loi Grenelle II pour les immeubles construits avant 2001, vise surtout à encourager la mise en place de travaux pour améliorer la qualité énergétique des immeubles. Un objectif louable, mais qui ne va pas de soi. La conjoncture économique actuelle ne pousse pas les copropriétaires à se projeter dans des travaux coûteux. « Il y a bien un intérêt des copropriétés, mais celles-ci vont rarement au bout de la démarche, témoigne Hervé Lasseigne, directeur général du bureau d'étude thermique Ascaudit Energie. Une centaine de copropriétés nous ont consultés depuis l'année dernière. Seules de 10 % à 15 % d'entre elles se sont réellement lancées dans un audit. »

Attention aux délais

Bien qu'il reste encore trois ans pour satisfaire à cette obligation, les quelque 20 % de copropriétés concernées par le décret de 2012 (voir "Les six étapes de la réalisation de l'audit en copropriété") ont plus d'une raison pour commencer à se préoccuper de cette question dès à présent.

Tout d'abord, cette démarche est, à ce jour, encore subventionnée. C'est le cas en île-de-France, qui finance les audits obligatoires à hauteur de 70 % en partenariat avec l'Ademe. Hors île-de-France, ce sont les copropriétés non soumises à cette obligation – et donc contraintes de réaliser un simple diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif –, qui ont la possibilité d'être subventionnées. Pour elles, ces subsides offrent une opportunité d'aller au-delà du DPE, qui est certes moins coûteux, mais dont la fiabilité est largement contestée.

Autre argument en faveur de la mise en place rapide d'une telle démarche, les délais de réalisation. Le choix d'un bureau d'étude compétent, l'exécution de l'audit puis sa restitution en assemblée générale (AG) peuvent s'échelonner sur presque deux ans (de six à huit mois pour la présentation des devis en AG et de l'audit à l'AG suivante), rendant l'échéance de 2017 finalement assez proche. « Comme pour les ascenseurs, les copropriétés risquent de se retrouver face à des bureaux d'études surchargés de travail à l'approche de la date butoir. Et de devoir choisir le plus disponible à défaut du plus compétent », rappelle Julien Allix, responsable du pôle énergie de l'association des responsables de copropriétés (ARC). Si le syndic n'a pas déjà proposé de calendrier pour la mise en place d'un tel audit, le conseil syndical est le mieux placé pour en prendre l'initiative.

Un accompagnement capital

La première démarche à effectuer est de se rapprocher des partenaires locaux de l'Ademe tels les Espaces Info-énergie ou les Agences locales de l'énergie (accessibles à partir de la plate-forme gouvernementale J'éco-rénove, j'économise, n°Azur 0810 140 240) pour prendre rendez-vous avec un conseiller. L'objectif de cet accompagnement ? Il s'agit dans un premier temps de répondre aux questions que les copropriétaires peuvent être amenés à se poser mais aussi de vérifier que la copropriété est en ordre de bataille pour se lancer dans une telle action – pas de difficultés financières majeures, d'éventuels impayés, de conflits relationnels... Si la copropriété est prête, les conseillers pourront tenter d'en définir les besoins et d'affiner son cahier des charges pour qu'il soit adapté aux problématiques de l'immeuble. Par exemple, la copropriété peut souhaiter que l'auditeur s'attarde sur certains équipements spécifiques, du fait de



problèmes récurrents. « Deux ou trois mois sont au minimum nécessaires avant de demander les premiers devis », raconte Florian Vaujany, de l'agence parisienne du climat.

Le but, hausser le niveau des prestations demandées

Ce temps de concertation est primordial puisqu'il permet de hausser le niveau de prestation demandé, de s'adapter à des spécificités de la copropriété et de son environnement et, en creux, d'évincer les bureaux d'études les moins compétents. « Dans certaines localités de l'Aude, qui est une zone très venteuse, il faudra s'assurer de la prise en compte de cet élément pour le calcul des besoins en ventilation. Sur d'autres territoires, c'est la question du confort d'été qui primera. Il faut s'assurer que les bureaux d'études sont en capacité de traiter convenablement ces problématiques », fait remarquer Vanessa Baro, en charge de l'énergie auprès de l'association Consommation Logement et Cadre de vie (CLCV).

Missionner un architecte est parfois recommandé

Bien que seul l'audit énergétique soit obligatoire, missionner un architecte pour une étude de bâti se justifie parfois. C'est le cas lorsque la copropriété envisage une isolation par l'extérieur à l'occasion d'un ravalement. Par exemple, pour déceler d'éventuels défauts de structure (affaissement, fissures...) ou d'étanchéité du bâtiment. Le concours d'un architecte est même hautement recommandé lorsque des problèmes ont déjà été décelés. S'adjointre ses services est également pertinent en l'absence de plans, afin de réaliser des métrés fiables. « Même s'ils en ont les compétences théoriques, la plupart des bureaux d'études sont carencés de ce point de vue », déplore Julien Berthier, chef de projet de la société d'économie mixte Energies Positif.

L'ARC préconise de son côté la réalisation de ce qu'il a baptisé un « audit global partagé », incluant un diagnostic du bâti mais aussi une part d'« ingénierie » financière, afin de rendre intelligibles les aides et les financements dont pourront bénéficier les copropriétaires. Le but est de mettre en place un plan pluriannuel de travaux permettant de préserver le bâti tout en tenant compte de la question énergétique.

Certes, le coût d'un audit plus global n'est pas le même : de 50 % à 80 % plus cher pour s'assurer les services d'un architecte et de 1 500 € à 3 000 € de plus pour la partie ingénierie financière. Toutes les copropriétés ne peuvent pas se permettre d'engager de tels frais. « Si la copropriété n'a pas la volonté de mettre en œuvre des travaux à court terme, par exemple si seule la rénovation du système de chauffage est envisagée, un audit global n'est pas justifié », souligne Ludovic Lamerre, thermicien pour le bureau d'étude thermique Sénova.

Choisir le bureau d'étude adéquat, pas si simple

Comment ne pas se tromper dans le choix du bureau d'études ? Les partenaires de l'Ademe opèrent une première sélection dans la masse de prestataires présents sur ce secteur. Sachez qu'il existe en outre un label – OPQIBI (organisme professionnel de qualification de l'ingénierie du bâtiment industrie) – reconnu pour son sérieux, dont la qualification 19.05 permet de valider les procédés. Le prestataire doit obligatoirement utiliser l'une des deux méthodologies indiquées dans l'arrêté du 28 février 2013 et prenant en compte la consommation réelle des logements : la simulation thermique statique (STS) et la simulation thermique dynamique (STD), cette dernière étant plus fine mais de 30 % à 40 % plus chère. « La méthode statique permet d'atteindre un niveau de précision suffisant dans la plupart des situations. En revanche, si la copropriété fait face à des problèmes de confort d'été avérés avec une température intérieure des logements dépassant certains seuils, la méthode dynamique peut se justifier », souligne Hubert Desprez, coordinateur du secteur bâtiment à l'Ademe. Les tarifs, pour un audit thermique statique, débutent autour de 4 000 € HT pour un immeuble d'une cinquantaine de lots et de 8 000 € HT s'il est composé de 70 à 100 lots.

Soyez vigilants : certains bureaux d'études continuent de proposer des audits utilisant une méthode dite « réglementaire » (ThCEX), non adaptée aux exigences de l'audit énergétique. Elle n'est de fait exploitable que pour l'obtention d'un label de type BBC rénovation. « Il y a une confusion, parfois entretenue par certains bureaux d'étude. La seule façon de s'en prémunir est de faire préciser aux bureaux d'étude sondés la méthode qu'ils emploient », note Ludovic Lamerre.

Sachez enfin que le décret de 2012 décrit le niveau de compétences attendu du prestataire réalisant l'audit. Il s'agit d'un thermicien devant justifier d'un certain niveau d'études (bac + 3 au minimum) et de trois ans d'expérience en bureau d'étude thermique, ou à défaut de diplôme, de huit ans d'expérience dans un bureau d'étude. Par ailleurs, il doit pouvoir présenter les références d'au moins trois audits sur des prestations similaires. Et, critère fondamental de présélection, les bureaux d'études interrogés doivent pouvoir justifier de leur impartialité et de leur indépendance à l'égard des syndicats, des fournisseurs d'énergie et des entreprises pouvant intervenir sur le bâtiment. Enfin, indique le décret, les personnes qui réalisent ces audits doivent avoir souscrit une assurance couvrant les conséquences de leurs interventions. « Ce qui implique que l'assurance reconnaît leurs compétences », précise Mickaël Terrom, directeur de la division Efficacité énergétique du groupe Aceco et instructeur pour l'OPQIBI.

Une dernière compétence, qui ne figure pas dans le décret et est moins aisée à cerner, est pourtant tout aussi importante : l'auditeur doit être capable d'expliquer clairement les préconisations de travaux et les temps de retour qu'il est tenu de formuler (voir "Les six étapes de la réalisation de l'audit en copropriété"). « Des audits de très bonne facture, mais dont les préconisations passent aux oubliettes car elles sont mal



expliquées, cela existe », signale Nicolas Cattin, chargé de projet à l'Agence locale de l'énergie de Montpellier. Une copropriété de la région en a fait les frais : « Le thermicien a braqué les copropriétaires en annonçant un temps de retour de 130 ans pour le changement de fenêtres. Pire, ce blocage a paralysé tout projet de travaux dans la copropriété. »

Le conseil syndical, la clé de la réussite de l'audit

Une fois récupérés les devis envoyés aux auditeurs pressentis, charge au conseil syndical de les étudier. Pour en faciliter la lecture, l'agence parisienne du climat met à la disposition des copropriétaires des grilles permettant de comparer les prestations proposées, via sa plate-forme d'aide à la rénovation énergétique, « coachcopro.fr », qui propose une aide en ligne aux copropriétés se lançant dans cette démarche. À ce stade, il faudra que les copropriétaires soient réunis de manière informelle par le conseil syndical – un conseiller Info-énergie peut assister à ces réunions –, pour les informer avant que ces devis ne soient soumis à leur vote, à la majorité de l'article 24.

L'audit énergétique n'est pas qu'un exercice technique. C'est aussi un diagnostic des besoins des occupants, et il implique de fait tous les acteurs de la copropriété – sans oublier le syndic, qui a pour obligation de fournir un certain nombre d'éléments chiffrés aux auditeurs, et est appelé à assister aux réunions préparatoires et intermédiaires. Mais le conseil syndical est la véritable clé de la réussite de l'audit. Son rôle de préparation, on l'a vu, est essentiel. Il est tout aussi important dans la phase de réalisation. Non seulement pour donner accès aux locaux au technicien chargé de l'audit mais aussi pour s'assurer de la présence des occupants concernés par la visite des logements, qu'ils soient propriétaires ou locataires. « L'information au copropriétaire ne suffit pas toujours, puisqu'il faut s'assurer

que celui-ci la répercute à son éventuel locataire. Dans le cas contraire, ce dernier n'ouvrira peut-être pas ses portes, alors qu'il est quand même le principal intéressé en matière de chauffage », constate Vanessa Baro. Idem concernant la collecte des questionnaires transmis aux occupants afin de cerner leurs problématiques. Une mine d'informations qui permet d'affiner les hypothèses issues de l'étude technique du bâti, mais aussi d'orienter les préconisations. « Si des problèmes d'isolation phonique entre les appartements remontent de ces questionnaires, cela peut interroger sur la pertinence d'une isolation par l'extérieur, par exemple, qui aurait pour effet d'amplifier ces nuisances en créant une caisse de résonance », fait remarquer Hubert Despretz de l'Ademe.

L'auditeur devrait organiser un compte rendu anticipé

La présentation des résultats doit faire l'objet d'une attention particulière. Puisqu'il s'agit de données très techniques, il faudra les rendre intelligibles. Une dernière réunion entre le conseil syndical et l'auditeur, en amont de l'AG, est à ce titre impérative. « L'aide du conseil syndical peut être précieuse pour réorienter les scénarios de travaux proposés en fonction des attentes des copropriétaires et éventuellement déléster la présentation d'éléments abscons », indique Julien Berthier, d'Energies Positif. De même, un compte rendu anticipé permettra éventuellement de déminer certaines questions propres à la copropriété dont l'auditeur n'a pas forcément connaissance. « Une présentation de deux heures auprès du conseil syndical doit pouvoir être exposée en trente minutes en assemblée générale », poursuit Julien Berthier. Une fois les principaux postes de déperdition d'énergie présentés par l'auditeur en AG, celui-ci devra indiquer au moins trois scénarios de travaux chiffrés. Les temps de retour des différentes dépenses engagées devront aussi être précisés. « La finalité est bien sûr d'encourager la copropriété à faire des travaux, mais un ingénieur thermicien trouve toujours des économies à réaliser. Isoler le coffre des volets roulants ou calorifuger la tuyauterie ne coûte quasiment rien, alors que c'est souvent une source de grande déperdition », remarque Hervé Lasseigne d'Ascaudit Energie.

Organiser une assemblée générale extraordinaire pour la production des résultats peut s'avérer judicieux pour les copropriétés souhaitant avancer rapidement sur ces questions. Notamment, lorsqu'un ravalement a été programmé ou que la chaudière en fin de vie doit être changée. Et pour ne pas perdre un an, dans le cas où un scénario serait privilégié, il peut être d'emblée intéressant d'autoriser le conseil syndical à étudier la question et à présenter des devis chiffrés à l'AG suivante.

Jorge Caraso

Sur le même sujet

[Zoom : deux pièges à éviter](#)

[Travaux d'économie d'énergie : toutes les aides pour rénover votre copropriété](#)

[Focus : audits énergétiques le grand flou](#)

[DPE et travaux d'économies d'énergie : les modalités d'exécution sont fixés](#)

[Focus sur la loi Grenelle 2 : l'évolution écologique des bâtiments va s'accélérer](#)

Outils pratiques :



Simulateurs

[Simulateur de diagnostics immobiliers](#)

[Simulateur d'économies d'énergie en installant un chauffe-eau solaire](#)

[Simulateur de primes énergie](#)



Indices & chiffres

[Charges d'immeuble : coût annuel moyen](#)

[Indice FFB du coût de la construction \(ex FNB\)](#)

[Gardiens, concierges et employés](#)

[d'immeubles : rémunération au 1er janvier 2015](#)



Modèles de lettres

Réviser un règlement de copropriété
Encombrement des parties communes
Activité non prévue par le règlement de copropriété

Formalités et démarches

La copropriété : les droits et obligations des copropriétaires
La copropriété : les charges de copropriété
La copropriété : les missions du syndic

Carnet d'adresses

Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires
Association des Responsables de Copropriété
Fédération de défense des copropriétaires

Mots-clés : CHAUFFAGE COLLECTIF , COPROPRIETE , DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE , DPE , ECONOMIE D'ENERGIE , TRAVAUX

Recommandé par
LeParticulier



Bénéficiez des conseils d'un expert pour :

- ✓ Réduire vos impôts
- ✓ Préparer votre retraite
- ✓ Optimisez vos investissements...

Pour être rappelé
[Cliquez ici](#)

Vous aimerez aussi



Le conseil syndical de copropriété (3e éd.)
21,00 €



Le Guide de la copropriété
Septembre 2014 Septembre 2014
7,90 €

