

Audit énergétique

Dans quels cas est-il obligatoire ?

Doivent faire l'objet d'un audit énergétique, les bâtiments :

- situés en France métropolitaine ;
- construits avant le 1^{er} juin 2001 (date de dépôt de la demande de permis de construire) ;
- soumis au statut de copropriété et comptant au moins 50 lots ;
- à usage principal d'habitation, c'est-à-dire dont plus de la moitié de la SHON (surface hors œuvre nette) est constituée de lots à usage d'habitation ;
- comportant une installation collective de chauffage ou de refroidissement desservant plus de 90 % des lots à usage d'habitation.

Les critères énoncés ci-dessus sont cumulatifs.

En cas de vente, l'audit énergétique est obligatoire, depuis le 1^{er} avril 2023 pour les lots classés F ou G.

Cette obligation sera progressivement étendue :

- aux habitations classées E à partir du 1^{er} janvier 2025
- aux logements classés D à partir du 1^{er} janvier 2034

Pour quelle information ?

En principe, chaque bâtiment de la copropriété doit donner lieu à un audit énergétique. Toutefois, lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments accolés et reliés à la même installation collective de chauffage ou de refroidissement, un audit énergétique unique peut être réalisé.

L'audit énergétique apporte des informations complémentaires au DPE et ne le remplace en aucun cas. Il repose sur une analyse plus complète.

Qui peut le réaliser ?

Pour réaliser un audit énergétique, la personne qui intervient doit, dès la procédure de mise en concurrence, justifier au conseil syndical et au syndicat des copropriétaires :

- de l'obtention d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimum de trois ans dans le domaine des techniques du bâtiment et d'une expérience professionnelle d'au moins trois 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.

Comment est-il réalisé ?

L'audit énergétique est une analyse complète comprenant un état des lieux des performances énergétiques du bâtiment concerné ainsi que des propositions de travaux d'amélioration dans un but d'économie d'énergie.

De manière plus détaillée, voici ce que comprend un audit énergétique en copropriété :

- un descriptif des parties communes ou privatives (installations de chauffage et de refroidissement, équipements de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage)
- une enquête auprès des occupants et des propriétaires non occupants pour évaluer leurs consommations énergétiques
- la visite d'un échantillon de logements
- l'estimation des quantités annuelles d'énergie consommées par équipement et des dépenses correspondantes
- le classement énergétique du bâtiment
- le classement des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment
- des préconisations pour optimiser l'utilisation des équipements
- des propositions de travaux pour améliorer la performance énergétique du bâtiment
- un rapport synthétique permettant aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des travaux proposés. L'audit énergétique doit être réalisé par une personne indépendante et compétente.