



Atelier « AUDIT ENERGETIQUE » : entre obligation et volontarisme

EIE SOLAGRO TOULOUSE METROPOLE et ADIL 31

05 mars 2015 Centre culturel Soupetard Toulouse

Rappel du contexte :

Le décret du 27/01/2012 et l'arrêté du 28/02/2012 fixent les obligations des copropriétés en matière d'études énergétiques.

Les copropriétés dotées d'un chauffage collectif doivent faire réaliser un DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE), à l'exception des copropriétés de plus de 50 lots dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} juin 2001. Ces dernières sont soumises à l'obligation de réaliser un AUDIT ENERGETIQUE.

Pour les copropriétés dotées d'un chauffage individuel, elles ne sont assujetties à aucune obligation mais l'Espace info Energie conseille la réalisation d'un audit énergétique. D'autant qu'elles peuvent prétendre à des subventions sous certaines conditions.

L'audit énergétique :

L'intérêt de l'audit est d'être le préalable à la réalisation de travaux envisagés dans leur globalité. Cependant, l'audit ne constitue pas une obligation de travaux. Il va permettre de réaliser l'état des lieux de la copropriété pour élaborer des pistes d'amélioration technique.

Le contenu et la méthode de l'audit sont réglementés a minima dans le décret et l'arrêté de 2012 cités ci-dessus. L'Ademe propose un *cahier des charges* pour un audit plus approfondi (plusieurs versions disponibles) sur lequel les copropriétés peuvent s'appuyer pour consulter des bureaux d'études.

Chaque copropriété peut aussi personnaliser son audit en demandant des compléments d'études ou d'informations sur certaines questions comme par exemple la faisabilité technique de l'individualisation des frais de chauffage.

Attention, les copropriétés concernées par l'obligation de réaliser un audit n'ont plus que 1 an et demi pour le faire (échéance : 31/12/2016).

La démarche de l'audit : le conseil syndical doit s'investir pour faciliter la réalisation de l'audit (notamment dans le cas de l'enquête auprès des habitants pour recueillir un maximum de données) mais aussi pour permettre aux copropriétaires d'en comprendre l'intérêt et les enjeux.

Le syndic, surtout si c'est un syndic professionnel, rédige le cas échéant et avec l'appui du conseil syndical le cahier des charges et consulte des bureaux d'études pour obtenir des propositions chiffrées qui seront présentées à l'assemblée générale.

Coût de l'audit :

Il est difficile de donner un prix d'autant qu'il y a un effet d'échelle en fonction de la taille de la copropriété.

Le conseil : n'hésitez pas à prendre rdv auprès de l'Espace Info Energie pour recueillir un avis sur les devis qui vous ont été proposés.



Compétence et responsabilité de l'auditeur :

Un point pourra être développé sur la responsabilité professionnelle de l'auditeur dans les prochains ateliers sur l'audit énergétique. Que garantit cette responsabilité ? Dans quel cas s'applique-t-elle ? Comment démontrer la faute ?

Il y a très peu de jurisprudence en la matière pour avoir un recul nécessaire sur le sujet. Il s'agit d'une obligation de moyen plutôt que d'une obligation de résultat. Tous les moyens doivent être mis en œuvre par le professionnel, avec les outils et la compétence adéquats pour aboutir à un audit sérieux. Les gains énergétiques sont estimés, ce qui implique une marge d'erreur, d'autant plus que l'auditeur n'a pas en charge la réalisation des travaux proposés.

Certaines garanties peuvent donner des indices du sérieux et de la compétence de l'auditeur comme par exemple ses diplômes, son expérience, sa réputation et la certification de son activité.

La réunion préalable à la restitution de la synthèse de l'audit :

L'arrêté du 28/02/2013 relatif au contenu de l'audit énergétique, précise effectivement que « préalablement à la présentation du rapport synthétique » de l'audit, le professionnel « organise à l'attention du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical, une réunion de présentation de l'intégralité de l'audit énergétique (...) »