



Auditeur du dispositif Rénovation énergétique des copropriétés Normandie

Cahier des charges

Le dispositif IDEE Action Rénovation énergétique des copropriétés est un dispositif d'aide aux syndicats de copropriétés porté par la Région Normandie qui s'inscrit dans un plan d'actions régional plus global, le Plan Normandie Bâtiments Durables en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments.

La Région souhaite accompagner les particuliers dans l'amélioration de la performance énergétique de leurs copropriétés et favoriser autant que possible des rénovations globales visant le niveau « Bâtiment Basse Consommation » (BBC) conforme au référentiel BBC Effinergie rénovation. Il s'agit également de favoriser les rénovations performantes des logements considérés comme énergivores. Le dispositif IDEE Action Rénovation énergétique des copropriétés en Normandie et les autres dispositifs du Plan Normandie Bâtiments Durables s'inscrivent dans une action régionale de structuration des acteurs, de recherche de qualité des rénovations et de soutien à la filière normande « construction ».

Le présent cahier des charges a pour objectif d'établir des préconisations à destination des auditeurs énergétiques en copropriété afin de les accompagner dans cette logique de parcours de rénovation BBC. Elle s'applique aux audits réalisés dans le cadre des opérations déposées dans le cadre du dispositif régional IDEE Action Rénovation énergétique des copropriétés.

Bases légales

Arrêté du 21 septembre 2023 modifiant l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique ; et notamment son article 9 portant sur les audits énergétiques en copropriétés.

Arrêté du 3 octobre 2023 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label prévu à l'article R 171-7 du code de la construction et de l'habitation (dit arrêté BBC Rénovation).

Objectif de l'audit : une aide à la décision pour le particulier

L'objectif de l'audit énergétique de la Région Normandie est d'apporter au particulier les éléments essentiels à sa prise de décision **afin de faciliter le passage à l'acte vers des travaux de rénovation globale de sa copropriété**. Il doit lui permettre de mieux identifier les gisements d'économie d'énergie et de mettre en œuvre rapidement des actions de maîtrise des consommations. Il doit aussi lui permettre d'avoir une estimation des coûts liés à ces actions.

Les auditeurs énergétiques font partie avec les Assistants à Maitrise d'Ouvrage (AMO) Copropriétés sélectionnés par la Région, les Espaces Conseil France Rénov', les syndicats, équipes de maîtrise d'œuvre, et entreprises RGE **d'une communauté d'acteurs** qui favorise la réalisation de rénovations globales des copropriétés et œuvrent pour intégrer dans leurs préconisations les spécificités du dispositif régional IDEE Action Rénovation énergétique des copropriétés.

Il travaille avec l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage (AMO) qui, conformément au cahier des charges régional dédié, analyse les résultats de l'audit énergétique de manière critique et constructive et s'assure que les différents scénarios de travaux contenus dans l'audit s'inscrivent dans un parcours de rénovation BBC en une ou plusieurs étapes. Cette mission peut également être assurée par l'Espace Conseil France Rénov' dans le cadre du conseil renforcé.

Le rapport d'audit est **un outil pour l'équipe de maîtrise d'œuvre et les entreprises**. Il alerte sur la bonne mise en application des préconisations considérées dans les calculs (traitement des ponts thermiques, zones traitées).

Le rapport d'audit est de ce fait **complémentaire du travail produit par l'équipe de maîtrise d'œuvre** (architecte, économiste et thermicien si différent de l'auditeur). La bonne coordination entre ces acteurs est donc essentielle pour la bonne réussite du projet de rénovation et en particulier sur les aspects diagnostic architectural et des pathologies, exactitude du chiffrage financier des travaux de rénovation énergétique.

Les modalités de ce travail collaboratif dépendent des parcours de la rénovation de la copropriété :

- Réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et d'un audit énergétique précédant des études de maîtrise d'œuvre intégrant l'actualisation de l'audit au programme de travaux
- Ou études de maîtrise d'œuvre intégrant l'audit complémentaire avec scénarisation

Si l'intégration des missions d'audit énergétique et de maîtrise d'œuvre permettent de gagner en cohérence, il est toutefois à noter que les trois missions AMO/ audit énergétique et études de maîtrise d'œuvre ne peuvent être réalisés par la même structure dans le cadre du dispositif régional copropriétés.

En conséquence, les propositions ressortant d'un tel audit doivent :

- Être fondées sur une **approche globale** du bâtiment tout en prenant en compte ses spécificités techniques et architecturales ;
- **Viser le niveau de performance du référentiel BBC Effinergie Rénovation et proposer des scénarios de rénovation « BBC compatible »**, en une ou plusieurs étapes de travaux, en cohérence avec le projet des copropriétaires. L'audit peut néanmoins justifier de la non-atteinte de ces objectifs du fait des caractéristiques de la copropriété ;
- Prendre en compte les attentes et besoins des copropriétaires, tout en facilitant la réalisation de travaux plus ambitieux que ceux initialement envisagés ;
- Apporter à l'équipe de maîtrise d'œuvre et aux entreprises de travaux **des préconisations personnalisées et spécifiques au projet**.
- Être en cohérence avec les autres études techniques déjà réalisés ou en cours DTG ou DTA volontaire ou PPPT obligatoire, diagnostic amiante...

Compétences, qualifications et engagements de l'auditeur

La mission d'audit énergétique est réalisée par un professionnel disposant de la qualification RGE « audit énergétique des bâtiments » (de type OPQIBI 19.05 ou équivalent) et intégrant les bâtiments résidentiels collectif.

Il s'engage à conserver une neutralité dans ses recommandations, notamment en ne privilégiant ni solutions de rénovation préétablies, ni type d'énergie. Il n'intervient pas sur une copropriété vis-à-vis de laquelle il ne présenterait pas toute garantie d'objectivité.

L'auditeur incite les copropriétaires à engager des travaux après l'audit, si possible avec une mobilisation de l'aide régionale.

Modalités de réalisation de l'audit

L'audit énergétique est conforme à l'article 9 de l'arrêté du 21 septembre 2023 portant sur les audits énergétiques en copropriété et doit comporter les étapes suivantes :

Réunion de démarrage : Une réunion préalable à l'intervention d'audit doit être organisée. A l'instar de la norme EN 16247, cette réunion a pour objectif de cadrer :

- Les objectifs particuliers attendus par la copropriété
- L'organisation de l'intervention et son planning prévisionnel (période d'enquête, dates de visites, rendu de l'audit, AG prévisionnelle etc.)
- Le recueil documentaire (plans, règlement de copropriété, liste des travaux, factures, consommations etc.)

Cette réunion, qui peut être en visioconférence réunit au minimum, des représentants des copropriétaires, le syndic et l'auditeur. L'équipe de maîtrise d'œuvre et l'AMO sont invités si sélectionnés. Elle fait l'objet d'un compte-rendu.

La collecte de renseignements auprès des copropriétaires par la réalisation d'une enquête : Une enquête sera menée auprès des occupants et des bailleurs, avec l'appui du conseil syndical. Le prestataire s'engage sur un taux de participation minimum de 30%. Pour obtenir le taux de participation le plus élevé possible, le prestataire, en lien avec la commission travaux et l'AMO (si recruté), utilisera plusieurs modes de diffusion de l'enquête. Le questionnaire sera adapté en fonction des problématiques spécifiques et des souhaits de la copropriété. Ce questionnaire contient au moins :

- Une rubrique sur le confort thermique ressenti par les occupants ;
- Une rubrique sur l'utilisation et la gestion de leurs équipements ;
- Une rubrique sur 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 ;
- Une rubrique relative à leur positionnement quant à la possibilité de réaliser des travaux importants à l'échelle de la copropriété.
- Une rubrique référençant de la manière la plus exhaustive possible les éventuels travaux privatifs d'intérêt collectif que sont la présence ou l'absence de robinets thermostatiques, menuiseries simple vitrage ou double-vitrage, le type de volets. Dans certains cas la présence d'appareils de chauffage ou de production d'ECS incompatibles avec une VMC (chaudière atmosphérique, chauffe bain gaz, insert et foyer fermés...)

Les résultats seront à prendre en compte dans l'élaboration des scénarios et seront intégrés en annexe au rapport d'audit.

La visite et investigations in situ : Une visite technique d'un échantillon de logement et des parties communes, sera organisée si possible en période de chauffe. Cet échantillon sera établi conformément aux règles d'échantillonnage réglementaires, reprises dans [l'annexe 1 de l'arrêté du 31 mars 2021 relatif méthodes applicables au DPE](#). Il contient au moins, pour chacun des bâtiments, un échantillon comportant :

- un logement de chaque type (T1, T2, T3...)
- un logement de chaque type de plancher bas (sous-sol, terre-plein, ...)
- un logement situé sous chaque type de plancher haut (combles aménagés ou perdus, toiture terrasse...)
- un logement situé en étage intermédiaire

De plus, cet échantillon doit comporter 10% des lots d'habitation (immeuble de 31 à 100 logements) ou 5% des lots d'habitation (immeuble de plus de 100 logements).

Cette visite permet également d'évaluer les consommations énergétiques des équipements privatifs.

Cette visite inclut :

- L'appréciation de l'environnement extérieur, de la valeur patrimoniale du/des bâtiments et des éléments ayant des incidences sur les consommations énergétiques de celui-ci,
- L'inspection détaillée des parties communes et de leurs équipements, des gaines techniques et de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement.

Le conseil syndical et le syndic seront associés au choix des logements témoins (nombre et typologie) et sera présent lors des visites notamment pour garantir l'accès aux parties communes / chaufferie. Les comptes-rendus de visite devront être intégrés en annexe au rapport d'audit.

La rédaction du rapport d'audit incluant le diagnostic complet de l'existant, ainsi que des propositions de scénarios de travaux permettant l'obtention de l'aide régionale IDEE Action Rénovation des copropriétés et respectant le présent cahier des charges.

La rédaction du rapport d'audit réglementaire national associé respectant l'arrêté du 4 mai 2022 modifié par l'arrêté du 29 décembre 2023 (trame imposée) et permettant l'obtention de certaines aides financières proposées au niveau national et local (MaPrimeRénov', aides CEE...).

La restitution du rapport d'audit énergétique auprès de la copropriété est obligatoire. Elle est systématiquement proposée en présentiel à moins que les copropriétaires acceptent que celle-ci ne se fasse en visioconférence. La durée du rendu devra être suffisante pour répondre à toutes les questions des copropriétaires.

Le rapport est transmis à la copropriété, ainsi qu'à l'AMO et à l'Espace Conseil France Rénov' susceptibles d'accompagner les copropriétaires, sur la base des résultats de l'audit, pour :

- Accompagner les copropriétaires dans le choix du scénario le plus en adéquation avec leurs capacités ;
- Construire le plan de financement du projet de rénovation en prenant en compte les différentes aides et financements mobilisables.

Le rapport d'audit doit être organisé et rédigé pour faciliter sa compréhension vis-à-vis des différents destinataires : le maître d'ouvrage (syndicat des copropriétaires et en particulier sa commission travaux et le syndic), l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) et l'équipe de maîtrise d'œuvre (MOE).

Méthodologie d'analyse

Dans le cadre du dispositif d'aide régional, le gain énergétique est justifié par l'audit énergétique réglementaire, respectant trame proposée par l'arrêté du 4 mai 2022 modifié par l'arrêté du 29 décembre 2023 et s'appuyant sur la méthode 3CL-DPE 2021.

Néanmoins, l'audit énergétique réglementaire peut être complété par d'autres formats de rapport et d'autres méthode de calcul en veillant particulièrement à la pédagogie en direction des copropriétaires.

Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires s'engage dans un processus de certification BBC Effinergie Rénovation, l'auditeur pourra être amené à présenter un complément de calcul justifiant du bon respect de la RT globale (basé sur la méthode TH-CE Ex).

Le rapport d'audit permet à la fois de souligner la performance thermique de l'existant et de proposer une hiérarchisation de travaux avec un chiffrage estimatif, sous forme de fourchettes, du coût des interventions ainsi que des économies d'énergie et des économies financières réalisables.

Le rapport d'audit s'appuie sur le [guide général à destination des professionnels habilités à réaliser un audit énergétique réglementaire](#), qui apporte des précisions sur le niveau de détail requis dans la saisie des audits énergétiques.

Une attention particulière sera portée sur les éléments suivants de l'audit :

- La description la plus détaillée possible de l'enveloppe du bâtiment et de ses équipements à l'état initial ainsi que pour les différents scénarios de travaux projetés, en particulier les valeurs de résistances thermiques pour chacune des parois déperditives du bâtiment et les caractéristiques thermiques des systèmes énergétiques (chauffage, ECS, ventilation).
- Le respect des valeurs de résistance thermique conformément aux exigences régionales de compatibilité BBC, annexée au dispositif régional, sauf en cas de non-faisabilité technique.
- Les résultats de simulation obtenus à l'état initial et pour les différents scénarios projetés : estimation des économies d'énergie en kWh puis en euros par rapport à l'état initial, la classe DPE, les surfaces de référence, Ubât, Ubât réf, Cep, Cef et émissions de GES, niveau de perméabilité à l'air Q4 (*si possible*).
- La présentation des pathologies ou spécificités architecturales constatées lors de la visite de la copropriété. Il adapte ses préconisations en ce sens en ne proposant pas de travaux collectifs lorsque cela n'est pas adapté aux caractéristiques de la copropriété. Il s'appuie à cet effet sur les conclusions de l'équipe de maîtrise d'œuvre ou du Diagnostic Technique Architectural (DTA) le cas échéant.
- Les points particuliers de vigilance à prendre en compte pour la réussite du projet, notamment le traitement satisfaisant des interfaces et la description des travaux induits (remplacement des descentes d'eaux pluviales, l'adaptation ou le remplacement des Garde-corps, le remplacement ou la modification des volets roulants, persiennes...), en lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre.
- La distinction des actions sur les parties communes des actions sur les parties privatives. Ex : l'action « Isolation des parois vitrées » doit être scindée en « remplacement des menuiseries privatives peu performantes » et « remplacement des menuiseries collectives peu performantes »

L'auditeur doit proposer à la copropriété **des scénarios de travaux établis dans une approche globale et compatible intégré dans un parcours cohérent de rénovation BBC** tel que défini par l'arrêté du 3 octobre 2023 en une ou plusieurs étapes.

Ainsi, à moins que la non-atteinte de ces objectifs ne soit justifiée du fait des caractéristiques de la copropriété, l'audit énergétique comprend à minima les scénarios de rénovation suivants :

- Un scénario BBC global : scénario de travaux permettant d'atteindre le niveau BBC en une étape (étiquette énergie A ou B).
- Un scénario BBC par étapes : scénario de travaux permettant d'atteindre le niveau BBC en plusieurs étapes, la 1ère étape permettant à minima d'atteindre l'étiquette énergie C.

L'auditeur, à la demande des copropriétaires, peut être amené à effectuer une ou plusieurs mises à jour de l'audit énergétique réglementaire, notamment en ajoutant un scénario spécifique correspondant au devis des entreprises. Toutes les versions doivent être transmises à l'AMO et à l'équipe de maîtrise d'œuvre.

L'auditeur, ou le bureau d'étude thermique intégré à l'équipe de maîtrise d'œuvre, pourra être amené à actualiser son étude, après réalisation du test d'infiltrométrie le cas échéant, à l'issue des travaux de rénovation.