

RÉALISATION D'UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE DANS LES COPROPRIÉTÉS

Décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs.

N.B. : ce décret a été transposé dans le Code de la construction et de l'habitation.

Article 1

Il est créé dans le chapitre IV du titre III du livre Ier de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation une section 4 ainsi rédigée :

Section 4 : Audit énergétique

« Art. R. 134-14.-Dans les bâtiments à usage principal d'habitation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles en copropriété de cinquante lots ou plus, quelle que soit l'affectation des lots, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, le syndic de copropriété inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un audit énergétique conformément aux dispositions des articles R. 134-15 à R. 134-17 dans des délais compatibles avec ceux prévus par l'article R. 134-18.

« Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit la réalisation de l'audit énergétique la présentation du rapport synthétique défini au i de l'article R. 134-15 par la personne en charge de la réalisation de cet audit. Ce rapport est préalablement joint à la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires.

« Les syndicats de copropriétaires ayant fait réaliser, au cours des cinq années précédant le 1er janvier 2012, un audit énergétique doivent l'actualiser et le compléter afin d'obtenir un audit énergétique conforme aux dispositions des articles R. 134-15 et R. 134-17, dans le délai prévu à l'article R. 134-18.

« Art. R. 134-15.-L'audit énergétique comprend a minima :

« a) Un descriptif des parties communes et privatives du bâtiment. Ce descriptif s'appuie sur les caractéristiques pertinentes du bâtiment et sur un descriptif de ses installations collectives de chauffage ou de refroidissement et de ses équipements collectifs de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage. Il décrit les conditions d'utilisation et de gestion de ces équipements ;

« b) Une enquête auprès des occupants et, le cas échéant, des propriétaires non occupants, visant à évaluer leurs consommations énergétiques, leur confort thermique, l'utilisation et la gestion de leurs équipements et leurs attentes relatives à l'amélioration thermique de leur logement ;

« c) La visite d'un échantillon de logements et, le cas échéant, des parties privatives à usage tertiaire, sous réserve de l'accord des occupants concernés ;

« d) L'estimation des quantités annuelles d'énergie effectivement consommées pour chaque catégorie d'équipements collectifs visés au a ainsi que les montants des dépenses annuelles correspondants ;

« e) La mention du classement énergétique du bâtiment sur l'échelle de référence prévue par le e de l'article R. 134-2 qui précise la quantité annuelle d'énergie consommée prévue par le b du même article ;

« f) La mention du classement des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment sur l'échelle de référence prévue par le f de l'article R. 134-2 qui précise la quantité annuelle d'émissions de gaz à effet de serre prévue par le c du même article ;

« g) Des préconisations visant à optimiser l'utilisation, l'exploitation et la gestion des équipements définis au a, et notamment de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement ;

« h) Des propositions de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment. Ces propositions sont hiérarchisées en tenant compte de l'état du bâtiment et de ses équipements, des attentes et des caractéristiques socio-économiques des propriétaires, de l'estimation du coût des actions envisagées et de leur efficacité énergétique, notamment en ce qui concerne la réduction des déperditions énergétiques, ainsi que des aides financières mobilisables à la date de présentation de l'audit énergétique en assemblée générale des copropriétaires. Ces propositions de travaux s'appuient sur une modélisation du bâtiment et de ses équipements par une méthode de calcul dont les paramètres et les scénarios d'occupation sont ajustés à la situation particulière du bâtiment concerné ;

« i) Un rapport faisant la synthèse des points a à h permettant aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des travaux proposés.

« Art. R. 134-16.-I. — Le propriétaire de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement, son mandataire ou le syndic de copropriété fournit à la personne qui réalise l'audit :

« a) La quantité annuelle d'énergie consommée pour la copropriété par l'installation collective pour le chauffage ou le refroidissement et, le cas échéant, la production d'eau chaude sanitaire ;

« b) Les documents en sa possession relatifs aux installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire, et à leur mode de gestion ;

« c) Les contrats d'exploitation, de maintenance, d'entretien et d'approvisionnement en énergie ;

« d) Le dernier rapport de contrôle périodique de la ou des chaudières.

« II. — Le syndic fournit également à la personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique, tout autre document en sa possession nécessaire à son établissement. La liste de ces documents est définie par arrêté dans les conditions prévues à l'article 2 du décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs.

« Art. R. 134-17.-Les personnes qui réalisent des audits énergétiques doivent justifier auprès des personnes pour lesquelles elles réalisent ces audits :

« — soit de l'obtention d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale 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 ;

« — soit d'une expérience professionnelle d'au moins huit ans dans un bureau d'études thermiques.

« Elles doivent justifier d'une expérience suffisante dans la réalisation d'audits énergétiques par au moins trois références sur des prestations similaires.

« La liste des éléments justificatifs que doivent fournir les personnes qui réalisent des audits énergétiques est précisée par un arrêté des ministres chargés de la construction et de la justice.

« Les personnes qui réalisent des audits énergétiques doivent justifier de leur souscription à une assurance leur permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de leur responsabilité en raison de leurs interventions. Elles doivent justifier de leur impartialité et de leur indépendance à l'égard des syndics, des fournisseurs d'énergie et des entreprises pouvant intervenir sur le bâtiment et les équipements sur lequel porte l'audit énergétique.

« Art. R. 134-18.-L'audit énergétique est réalisé dans un délai maximum de cinq ans à compter du 1er janvier 2012. »

Article 2

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la justice détermine les modalités d'application des articles R. 134-14 à R. 134-18 du code de la construction et de l'habitation, issus de l'article 1^{er} du présent décret, notamment les compétences des personnes en charge de la réalisation des audits énergétiques.

Article 3

I. — Le 2° de l'article 2 du décret du 26 octobre 2010 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° A tous les projets de construction de bâtiments à usage d'habitation faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1er mars 2012 et :

« a) Prévus par les conventions pluriannuelles mentionnées aux articles 10 et 10-1 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

« b) Bénéficiant des dispositions définies au 11 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts. »

II.- Le 2° de l'article 4 du décret du 18 mai 2011 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° A tous les projets de construction de bâtiments à usage d'habitation faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1er mars 2012 et :

« a) Prévus par les conventions pluriannuelles mentionnées aux articles 10 et 10-1 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

« b) Bénéficiant des dispositions définies au 11 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts. »

III.- Le troisième alinéa de l'article R. 111-20-4 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« — une personne répondant aux conditions exigées pour réaliser le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 dans le cas d'une maison individuelle ou accolée ; ».

Article 4

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, le garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.