

## CAHIER DES CHARGES 2025-2026

### SOMMAIRE

<b>1. MISSIONS OBLIGATOIRES .....</b>	<b>2</b>
A. Réalisation d'une enquête .....	2
B. Visite de logements et des parties communes .....	2
C. Analyse de données et état des lieux.....	3
D. Élaboration des scénarii de l'audit .....	4
E. Rédaction du rapport d'audit.....	6
F. Présentation de l'audit.....	6
<b>2. MISSIONS FACULTATIVES.....</b>	<b>7</b>
A. Réunion(s) supplémentaire(s).....	7
B. Test d'étanchéité à l'air avant travaux.....	7
C. Thermographie.....	7
<b>3. COMPETENCES DU PRESTATAIRE.....</b>	<b>7</b>
<b>4. DEROULE DE LA MISSION .....</b>	<b>8</b>



SOURCE : [HTTPS://WWW.ANAH.GOUV.FR/SITES/DEFAULT/FILES/2024-02/202402-GUIDE-RENOVATION-ENERGETIQUE-COPROPRITE.PDF](https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2024-02/202402-GUIDE-RENOVATION-ENERGETIQUE-COPROPRITE.PDF)

# Dispositions à respecter pour la réalisation d'un audit énergétique collectif des bâtiments d'une copropriété à usage principal d'habitation

Le présent cahier des charges précise le contenu et les modalités de réalisation d'un audit énergétique pouvant être financé par le Conseil Régional de Bourgogne-Franche-Comté dans le cadre du programme Effilogis-Copropriétés.

**Il est fortement recommandé que cet audit soit intégré au Projet de Plan Pluriannuel de Travaux pour constituer ainsi le volet énergétique de ce document réglementaire imposé par la loi Climat et Résilience.**

**D'autres missions peuvent être réalisées mais ne sont pas financées par le Conseil Régional.**

## 1. MISSIONS OBLIGATOIRES

### A. Réalisation d'une enquête

Une **enquête** est menée **auprès des propriétaires et des occupants**, avec l'appui du conseil syndical en amont des visites (voir exemple de questionnaire en annexe).

Le prestataire s'engage sur un **taux de participation minimum de 50%**.

Pour obtenir le taux de participation le plus élevé possible, le prestataire, en lien avec le conseil syndical, utilise plusieurs modes de diffusion de l'enquête et relance plusieurs fois si nécessaire.

Le questionnaire est adapté en fonction des problématiques spécifiques et des souhaits de la copropriété.

Il devra contenir a minima les rubriques suivantes :



Les **résultats** sont à **prendre en compte dans l'élaboration des scénarii**.

Les **résultats de l'enquête** doivent être intégrés **en annexe au rapport d'audit**.

### B. Visite de logements et des parties communes

**Le conseil syndical doit être associé au choix des logements témoins** (nombre et typologie) et **être présent lors des visites** notamment pour garantir l'accès aux parties communes et à la chaufferie.

La **visite technique d'un échantillon de logements et des parties communes de tous les bâtiments à usage d'habitation**, est organisée si possible en période de chauffe.

Cet échantillon contient si possible au moins :



- un logement au rez-de-chaussée
- un logement de dernier niveau
- un logement d'un étage courant
- un logement sur mur pignon

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 et/ou de refroidissement.



Ces visites permettent, en complément des données fournies par la copropriété (et le cas échéant de toute étude spécifique nécessaire), de poser le diagnostic technique de la copropriété.

## C. Analyse de données et état des lieux

L'**état des lieux** comprend :

L'analyse des **informations disponibles auprès du syndic et/ou du conseil syndical** (factures, plans de bâtiments, schémas des réseaux, données de suivi énergétique, abonnements et contrats d'exploitation, ...)

**Le relevé sur le site**

Une **description détaillée du bâtiment** ainsi qu'une **évaluation de ses caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères**

Une description synthétique des **principes constructifs** et le cas échéant des **désordres apparents**

La **caractérisation des locaux** en fonction des facteurs climatiques extérieurs et intérieurs des bâtiments (données météo locales, organisation du site, zonage climatique)

La description détaillée des **installations thermiques** (état des installations, plans des réseaux de fluides)

Une analyse critique du **dimensionnement des installations** par rapport aux besoins réels surtout en cas de proposition de changement de système.

Un **examen des modes de gestion des énergies** (tarification, nature et durée des contrats)

Un **bilan énergétique global** bâtiment par bâtiment, en tenant compte des usages suivants : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation et autres usages spécifiques

Un **calcul des consommations** pour situer la performance initiale du bâtiment **selon la méthode de calcul 3CL DPE**

Un **diagramme de présentation de la répartition des déperditions du bâtiment**

Pour les copropriétés en chauffage collectif, une **comparaison des résultats théoriques calculés et des consommations réellement facturées** (au minimum sur les 3 dernières années) sera **intégrée à l'état initial**.



L'auditeur peut solliciter l'avis du CAUE et/ou de l'ABF sur les solutions techniques proposées dans le rapport d'audit.

**L'auditeur doit mentionner dans le rapport d'audit la possibilité de consulter le CAUE et/ou l'ABF** (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) pour les copropriétés concernées par une protection ou un périmètre de protection pour toutes questions architecturales en lien avec le projet de rénovation.

## D. Élaboration des scénarii de l'audit

Des **scénarii de rénovation** sont ensuite élaborés sur la base de programmes d'améliorations cohérents et adaptés aux caractéristiques de chacun des bâtiments d'habitation composant la copropriété.



Pour chaque programme de travaux, le calcul des consommations est réalisé selon la **méthode de calcul 3CL DPE 2021**.

L'audit présentera **deux scénarii de rénovation** :

### Scénario global au niveau BBC

scénario de travaux d'entretien et d'amélioration adapté à la copropriété lui permettant d'atteindre le niveau BBC en une étape  
(étiquette énergie A ou B)

### Scénario 50% de gain énergétique

scénario de travaux d'entretien et d'amélioration adapté à la copropriété permettant un gain énergétique de 50% par rapport à l'état initial

**Les travaux d'isolation de l'enveloppe et de ventilation doivent être proposés en priorité.**

Pour l'isolation des murs, des toitures, des planchers et des fenêtres, **l'utilisation de matériaux biosourcés est encouragée.**

Les travaux proposés dans l'audit doivent être **compatibles avec le type de matériaux du/des bâtiments, son architecture et les possibilités réglementaires** (emprise sur le domaine public, classement, périmètre des monuments historiques, ...).



**Toute impossibilité technique de proposer un scénario BBC doit être justifiée dans le rapport d'audit.**

L'audit énergétique précise les éléments suivants **pour les 2 scénarii proposés** :

Consommation annuelle théorique d'énergie finale et primaire

Étiquette énergie atteinte

Emissions de **GES** et **étiquette carbone** atteinte du bâtiment

Estimation des **économies d'énergie en kWh et en euros** par rapport à la situation de référence modélisée

Estimation prévisionnelle du **coût total des travaux** et du coût détaillé par action.

Dans chaque scénario proposé, la **gestion des interfaces** entre la réalisation des étapes est prise en compte : **les différentes étapes possibles sont définies et les contraintes liées à chacune d'entre elles sont identifiées clairement.**

Chaque scénario décrit, pour chaque type de travaux proposés, les **critères de performances minimales** des équipements, matériaux ou appareils nécessaires aux entreprises pour la réalisation des travaux.

**Les préconisations doivent obligatoirement respecter les critères techniques suivants :**

- **Intervention a minima sur une paroi opaque**
- **Valeur minimale de la résistance thermique** à mettre en œuvre pour les travaux programmés :

 <b>Toiture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Combles perdus : <math>R_{add} \geq 8,5 \text{ m}^2.K/W</math></li> <li>▪ Toiture terrasse : <math>R_{add} \geq 6,5 \text{ m}^2.K/W</math> (7,5 si terrasse inaccessible)</li> <li>▪ Rampants : <math>R_{add} \geq 7,5 \text{ m}^2.K/W</math></li> </ul>
 <b>Murs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Isolation thermique par l'intérieur : <math>R_{add} \geq 3,7 \text{ m}^2.K/W</math></li> <li>▪ Isolation thermique par l'extérieur : <math>R_{add} \geq 4,4 \text{ m}^2.K/W</math></li> </ul>
 <b>Plancher bas</b>	$R_{add} \geq 3 \text{ m}^2.K/W$ (sauf impossibilité technique à justifier)
 <b>Fenêtres</b>	$U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2.K$ et traitement des embrasures obligatoires ( $R_{embrasures} \geq 0,5 \text{ m}^2.K/W$ ) sauf impossibilité technique à justifier

- **Traitement de l'étanchéité à l'air** et mise en œuvre de la solution choisie du **côté chaud de l'isolant**
- **Conduit de ventilation rigide à privilégier** (sauf impossibilité technique à justifier)
- **Calorifugeage des réseaux**
- **Protections solaires** extérieures des baies exposées **pour améliorer le confort d'été**
- Pose de **thermostat** pour le système de chauffage et **vannes thermostatiques** pour les émetteurs.

Il est recommandé que l'audit étudie la possibilité d'installer des **panneaux photovoltaïques** pour la production d'électricité et/ou de **panneaux solaires thermiques** pour la production d'eau chaude sanitaire. La copropriété pourra ainsi se positionner sur la réalisation d'une étude de faisabilité plus poussée, le cas échéant.

**Pour les copropriétés concernées, le prestataire réalise les missions suivantes :**

Périmètre de réseau de chaleur urbain	En cas de chauffage collectif
<ul style="list-style-type: none"> <li>•étudier la possibilité du raccordement au réseau de chaleur</li> <li>•estimer les coûts de mise en oeuvre</li> <li>•mentionner les aides correspondantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•étudier la possibilité d'installation d'une chaudière bois et d'une PAC géothermique collective sur sondes ou nappe</li> <li>•estimer les coûts de mise en oeuvre</li> <li>•mentionner les aides correspondantes</li> </ul>

Un **tableau synthétique** mentionnant le coût des différents postes de travaux, les étiquettes énergétiques et les gains associés doit faciliter la **comparaison des 2 scénarios entre eux**.

## E. Rédaction du rapport d'audit

Le rapport d'audit doit contenir :

- **L'état des lieux initial avec photos** notamment des façades extérieures, des communs, des logements visités et le cas échéant de la chaufferie,
- La **liste des logements visités**,
- Les **scénarii visant à améliorer la performance et la gestion des équipements**, avec les travaux proposés illustrés de schémas/illustrations, les coûts associés et les kWhcumac afin de faciliter la simulation et l'actualisation des aides financières liées aux Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)
- Le **tableau synthétique comparatif des scénarios**,
- La **mention de l'existence et du rôle des Espaces Conseils France Rénov'** : « Afin de connaître l'ensemble des solutions financières pouvant être mobilisées pour votre projet, nous vous invitons à vous rapprocher de l'Espace Conseil France Rénov' suivant<sup>1</sup> : Nom de la structure – adresse - téléphone »,
- Des **annexes** :
  - o **synthèse des résultats de l'enquête réalisée auprès des occupants**,
  - o **recommandations sur l'amélioration de l'étanchéité à l'air** (voir exemple en annexe),
  - o **recommandations** visant à inciter les occupants à développer des **comportements sobres en énergie** (voir exemple en annexe).



Le **modèle d'audit standardisé réglementaire** est **accepté uniquement s'il est accompagné des annexes citées plus haut et complété par un état des lieux (cadastre, ombrages et maques solaires) et des photographies** du bâtiment, des extérieurs, des communs et des logements visités, et le cas échéant de la chaufferie (voir exemple en annexe).

Le rapport final tient compte des remarques et commentaires du conseil syndical.



Le logo de la Région et la mention du financement régional doivent figurer sur le rapport d'audit remis à la copropriété.

## F. Présentation de l'audit

Les **résultats de l'audit** (état initial et scénarii de travaux) doivent être **présentés de manière claire et synthétique au conseil syndical et au syndic au moins 2 mois avant l'Assemblée Générale, si possible lors d'une réunion spécifique**.

Le rapport peut être modifié suite aux remarques du conseil syndical faites lors de cette réunion.



Le prestataire prépare pour l'Assemblée Générale un support de présentation clair et synthétique présentant l'état des lieux et les scénarii de travaux de l'audit énergétique afin de montrer aux copropriétaires les points forts et points faibles du/des bâtiments et de leur donner une vision d'ensemble des différents programmes de travaux et de leur coût.



Ce support de présentation est à fournir lors de la demande de paiement à la Région avec le rapport d'audit.

Le prestataire assiste à l'Assemblée générale pour présenter l'audit à l'ensemble des copropriétaires et répondre aux questions.

<sup>1</sup> les coordonnées de l'Espace Conseil France Rénov' sont disponibles sur le site : <https://france-renov.gouv.fr/preparer-projet/trouver-conseiller>

## 2. MISSIONS FACULTATIVES

### A. Réunion(s) supplémentaire(s)

Une **réunion de lancement** peut être organisée avec le conseil syndical et le cas échéant avec le syndic pour permettre de recueillir les attentes et besoins spécifiques de la copropriété et de collecter les différents documents et données utiles pour la réalisation de l'audit.

Une **réunion intermédiaire** peut être organisée avec le conseil syndical et le cas échéant le syndic pour permettre d'échanger sur le rapport intermédiaire.

### B. Test d'étanchéité à l'air avant travaux

Un **test d'étanchéité à l'air** peut être réalisé avant travaux.

Il doit être **effectué dans des conditions météorologiques favorables** (temps calme et non venteux) **par un professionnel possédant un agrément** du ministère de la Transition écologique et solidaire et possédant la qualification 8711 délivrée par Qualibat.

### C. Thermographie

Une **thermographie des façades et du toit du/des bâtiments** peut être réalisée pour illustrer les déperditions thermiques. Elle doit être réalisée dans des **conditions météorologiques favorables**.

Un rapport détaillé comprenant l'ensemble des informations du diagnostic (thermogrammes, conditions météo, bilan des anomalies, ...) doit être fourni et présenté a minima au conseil syndical.

## 3. COMPETENCES DU PRESTATAIRE

L'auditeur doit être **référéncé sur le site [france-renov.gouv.fr](https://france-renov.gouv.fr)** au titre de la qualification 19.05 : Audit énergétique des bâtiments tertiaires et/ou habitations collectives.

L'audit doit être réalisé par une **personne disposant des compétences suivantes : maîtrise des techniques de rénovation énergétique, connaissance approfondie des matériaux utilisés, connaissance de la réglementation notamment thermique, connaissance des normes de sécurité, connaissance des pathologies du bâtiment.**

L'auditeur estime la **faisabilité technique des solutions de rénovation énergétique** et intègre les **travaux annexes** indispensables à une estimation financière réaliste des travaux. Il est capable de chiffrer le coût prévisionnel des travaux.

L'auditeur prend en compte les attentes particulières de la copropriété dans le but de **hiérarchiser les travaux** et d'en **estimer les coûts** afin de proposer des programmes de travaux globaux.

Il doit **justifier d'une expérience sur des prestations similaires** (expérience de rénovation globale et performante hors maisons individuelles).

Le **prestataire** doit être **indépendant** vis-à-vis des fournisseurs d'énergie et de matériel, des entreprises de travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments, des installations techniques et des responsables de la copropriété (conseil syndical, syndic).

Le prestataire ne peut **pas réaliser l'audit sur des installations conçues ou gérées par lui-même.**

## 4. DEROULE DE LA MISSION

### Prise de contact par le Syndic

Discussions avec le bureau d'études sur le calibrage de la mission (options retenues)

Etablissement d'un devis conforme au présent cahier des charges



### Démarrage de la mission

Recueil des attentes et besoins spécifiques de la copropriété

Collecte des différents documents et données utiles pour la réalisation de l'audit.

OPTION : réunion de lancement avec le conseil syndical et le syndic



### Réalisation de l'enquête auprès des copropriétaires

Envoi du questionnaire

Recueil des réponses, traitement et synthèse



### Visite du/des bâtiment(s) et d'un échantillon de logements

Choix d'une date si possible en période de chauffe

OPTION : réalisation d'une thermographie et/ou d'un test d'étanchéité à l'air



### Réalisation de l'audit énergétique

Analyse des données, saisie dans le logiciel

Réalisation du rapport complet



### Présentation de l'audit énergétique au Conseil syndical et au Syndic (2 mois avant l'Assemblée Générale au plus tard)

Présentation du rapport d'audit et du support prévu pour l'Assemblée générale

Adaptations en fonction des premiers retours



### Présentation de l'audit énergétique aux copropriétaires en Assemblée Générale