

ANNEXE 1 : CAHIER DES CHARGES – AUDIT DANS LE CADRE DU PROGRAMME EFFILOGIS - COPROPRIETES

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

1. Méthode

a) Réalisation d'une enquête

Une enquête sera menée auprès des occupants et des bailleurs, avec l'appui du conseil syndical en amont des visites.

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, 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.

Les résultats du questionnaire devront être intégrés en annexe au rapport d'audit (analyse et prise en compte des résultats dans l'élaboration du scénario).

b) Visite de logements et des parties communes

Une visite technique d'un échantillon de logement et des parties communes, sera organisée si possible en période de chauffe. Cet échantillon contient 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 bâtiment 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, comprenant des mesures in situ.

Le conseil syndical sera associé au choix des logements témoins (nombre et typologie) et sera présent lors des visites pour garantir l'accès aux parties communes / chaufferie.

Les compte-rendus de visite devront être intégrés en annexe au rapport d'audit (analyse et prise en compte des résultats dans l'élaboration du scénario).

Ces visites permettront également, 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) Méthode de calcul

Pour chaque programme, le calcul des consommations réglementaires est réalisé selon la méthode de calcul TH-C-E ex pour les bâtiments construits après 1948.

Les résultats théoriques calculés et les consommations réellement facturées (au minimum sur les 3 dernières années) sont impérativement comparés : notamment les écarts rapportés aux DJU sont analysés, interprétés et commentés.

d) Présentation de l'audit

Les résultats devront être présentés sous la forme d'un rapport d'audit exhaustif et d'une synthèse de 10 pages maximum.

Le rapport devra être présenté au conseil syndical et au syndic lors d'une réunion spécifique, au moins 3 mois avant l'Assemblée Générale.

Le prestataire devra être présent lors de la présentation à l'ensemble des copropriétaires des résultats (par le conseil syndical et le syndic) afin de répondre à toute question.

2. Contenu de l'audit

Un état des lieux/analyse de l'état des bâtiments sera présenté (examen du site, du bâtiment, des installations thermiques, analyse des consommations et calcul des besoins énergétiques). La répartition des consommations, des coûts et des ratios sera illustrée par des diagrammes.

L'audit contient :

- la liste de préconisations visant à améliorer la performance et la gestion des équipements,
- des recommandations visant à inciter les occupants à développer des comportements sobres en énergie,
- la liste des documents à fournir.

L'audit présentera a minima deux scénarios de rénovation globale :

- 1 scénario BBC-Effinergie® rénovation : un scénario de travaux d'entretien et d'amélioration adapté à la copropriété et lui permettant d'atteindre le niveau BBC-Effinergie® rénovation en une étape.
- 1 scénario BBC permettant d'atteindre le niveau BBC-Effinergie® rénovation en deux étapes, la 1^{ère} étape permettant un gain de 40%

L'audit énergétique précise pour chaque étape des scénarios de travaux :

- La consommation annuelle d'énergie finale et primaire, les émissions de GES du bâtiment après travaux pour chaque usage suivant de l'énergie : le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation et l'éclairage ;
- L'estimation des économies d'énergie en kWh, puis en euros par rapport à la situation de référence modélisée
- L'estimation du coût des travaux détaillés par action et les aides financières mobilisables.

Il 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.

Il mentionne l'existence d'aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Les préconisations devront obligatoirement respecter les critères techniques suivants :

- Intervention à minima sur une paroi opaque
- Valeur minimale de la résistance thermique à mettre en œuvre sur les travaux programmés :
 - o Toitures, combles, rampants, toitures terrasses : $R_{add} \geq 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; Murs : $R_{add} \geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 - o Plancher bas : $R_{add} \geq 3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ (sauf impossibilité technique à justifier)
 - o Fenêtres : $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et traitement des embrasures obligatoires ((Rembrasures $\geq 0,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$) 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 (sauf impossibilité technique à justifier)
- Occultations pour les menuiseries

Il est également recommandé de proposer :

- Le raccordement à un réseau de chaleur si disponible,
- La pose de thermostat pour le système de chauffage et vannes thermostatique pour les émetteurs,
- La pose d'occultations extérieures.

Un tableau synthétique mentionnant le coût des différents postes de travaux, les gains énergétiques doit faciliter la comparaison des 2 scénarios entre eux et la comparaison avec un plan de travaux respectant la réglementation thermique dans l'existant.

Le rapport doit :

- indiquer les kWhcumac afin de faciliter la simulation et l'actualisation des aides financières liées aux Certificats d'Économies d'Énergie (CEE),
- être illustré de photos, schémas, illustrations,
- contenir notamment la mention suivante « Afin de connaître l'ensemble des aides financières pouvant être mobilisées pour votre projet, nous vous invitons à vous rapprocher de l'Espace Conseil FAIRE suivant : Nom de la structure – adresse - téléphone »

Le rapport doit être remis dans un délai d'un mois après la visite.

3. Compétences du prestataire.

Le bureau d'études thermiques estimera la faisabilité technique des solutions de rénovation énergétique et intégrera les travaux annexes indispensables à une estimation financière réaliste des travaux.

Il prendra 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 BBC hors maisons individuelles). A partir du 1er janvier 2021, l'auditeur devra être préférentiellement référencé sur le site

faire.gouv.fr (professionnels RGE études ou architecte référencé ou entreprise qualifiée RGE audit ou entreprise certifiée « offre globale »).

Le prestataire devra 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.