

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

#### Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique

NOR : ETLL1235886A

**Publics concernés :** professionnels du bâtiment, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, bureaux d'études thermiques, syndicats de copropriété, copropriétaires.

**Objet :** arrêté d'application relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique conforme aux articles R. 134-14 à R. 134-18 du code de la construction et de l'habitation.

**Entrée en vigueur :** le présent arrêté entre en vigueur le lendemain de sa publication.

**Notice :** le présent arrêté précise à la fois la manière dont doit être réalisé l'audit énergétique et l'ensemble des informations qu'il doit contenir. Il précise également la liste des pièces justificatives à fournir par la personne qui réalise l'audit énergétique afin de déterminer l'adéquation entre les compétences de cette personne et la mission à réaliser, conformément aux dispositions de l'article R. 134-17 du code de la construction et de l'habitation.

**Références :** le présent arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>). Il est pris pour l'application 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.

La garde des sceaux, ministre de la justice, la ministre de l'égalité des territoires et du logement et la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 134-4-1 et R. 134-14 à R. 134-18 ;

Vu l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine ;

Vu l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation » ;

Vu l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments,

Arrêtent :

#### TITRE I<sup>er</sup>

##### PRÉLIMINAIRES

**Art. 1<sup>er</sup>.** – I. – Le présent arrêté vise à définir le contenu et les modalités de réalisation de l'audit énergétique prévu aux articles R. 134-14 à R. 134-18 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions du présent arrêté sont applicables en France métropolitaine.

II. – Pour chaque bâtiment défini conformément au premier alinéa de l'article R. 134-14 du code de la construction et de l'habitation, un audit énergétique est réalisé. Néanmoins, lorsque la personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique le juge pertinent, un audit énergétique unique peut être réalisé pour plusieurs bâtiments dès lors que ceux-ci sont accolés, au sens de l'arrêté du 26 octobre 2010 susvisé, et reliés à la même installation collective de chauffage ou de refroidissement.

III. – Une installation de chauffage ou de refroidissement est dite collective, au sens du présent arrêté, lorsqu'elle dessert, *a minima*, plus de 90 % des lots à usage d'habitation du bâtiment.

IV. – Un bâtiment est à usage principal d'habitation, au sens du présent arrêté, dès lors que la surface hors œuvre nette totale du bâtiment, dans sa définition applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 portant réforme de la surface de plancher, est représentée pour plus de la moitié par des lots à usage d'habitation.

## TITRE II

## RECUEIL DES INFORMATIONS

**Art. 2. – I. –** L'audit énergétique défini à l'article R. 134-14 du code de la construction et de l'habitation comprend, pour chaque bâtiment de la copropriété, l'estimation de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment liée au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et à la ventilation.

Cette estimation s'appuie sur les factures énergétiques de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement et des équipements communs des trois dernières années ainsi que des contrats de fourniture d'énergie associés. Elle intègre des redressements climatiques et s'accompagne d'une analyse, sur les trois dernières années de l'évolution des consommations énergétiques.

Dans le cas où l'installation collective de chauffage sert à la production d'eau chaude sanitaire, l'audit énergétique s'appuie également sur les relevés des compteurs individuels et collectifs d'eau chaude et d'eau froide, si ces relevés existent.

Les consommations énergétiques des équipements privés sont évaluées à la suite des visites réalisées dans les conditions de l'article 3 du présent arrêté et des questionnaires définis à l'article 4. Le cas échéant, ces consommations sont déterminées par une méthode permettant d'estimer les consommations réelles sur la base des températures de consigne, des scénarii d'occupation, du climat et de la performance énergétique du bâtiment.

II. – Le bilan énergétique du bâtiment s'appuie sur les données géométriques extraites des plans fournis par le syndic. Ces données permettent notamment de déterminer la quantité annuelle d'énergie primaire consommée rapportée à la surface du bâtiment.

**Art. 3. –** La personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique réalise une visite du site, en saison de chauffe si possible, accompagnée d'un employé du syndic et du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres, s'il existe. Cette visite inclut :

a) 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 : localisation et orientation du bâtiment, masques solaires, mitoyenneté, éléments architecturaux ;

b) L'inspection détaillée des parties communes et de leurs équipements (dispositifs d'éclairage et de ventilation, réseaux de distribution, émetteurs), des gaines techniques et de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement, comprenant des mesures *in situ* afin d'évaluer le rendement énergétique de l'installation. Elle s'appuie sur le dernier rapport de contrôle ou la dernière attestation d'entretien de la chaudière ;

c) La visite des combles, des sous-sols, des locaux à usage tertiaire et d'un échantillon de logements. Cet échantillon contient au moins :

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

La visite de chaque logement s'accompagne d'un descriptif des principales caractéristiques thermiques et géométriques du logement et de ses équipements énergétiques de chauffage ou de refroidissement (émetteurs et appoints éventuels), de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage.

Lors de la visite, les occupants sont interrogés sur leurs habitudes d'utilisation et de gestion des différents équipements du logement (ouvertures des fenêtres, puisage d'eau chaude et d'eau froide, régulation des émetteurs...), sur les dépenses annuelles liées à ces équipements et sur l'appréciation de leur confort thermique.

**Art. 4. –** La personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique ou le syndic transmet, par courrier simple, un questionnaire à tous les occupants de la copropriété, visant à obtenir des informations qualitatives sur le confort thermique et sur l'état des équipements privés et du bâti. 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.

Ce questionnaire est synthétique et ne comporte qu'un nombre limité de questions afin de le rendre pertinent et accessible à tous.

**Art. 5. –** Le syndic fournit à la personne qui réalise l'audit les consommations d'énergie des parties communes, le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat d'exploitation et de maintenance de l'installation collective, les coefficients de répartition des charges de

chauffage, de refroidissement et, le cas échéant, de production d'eau chaude sanitaire appliqués aux lots, le procès-verbal de la dernière assemblée générale des copropriétaires, les factures des travaux réalisés, les devis des travaux éventuellement envisagés, les plans de la copropriété et le diagnostic de performance énergétique éventuellement réalisé sur le bâtiment. Tout autre document ou étude informelle permettant d'apprécier la qualité thermique de la copropriété est également fourni.

### TITRE III

#### SYNTHÈSE DES DONNÉES RECUEILLIES

**Art. 6.** – L'audit énergétique établit, sur la base des informations recueillies conformément au titre II du présent arrêté, de leurs analyses et d'éventuels compléments de données :

a) La consommation annuelle d'énergie primaire du bâtiment rapportée à la surface hors œuvre nette du bâtiment exprimée en  $\text{kWh}_{\text{EP}}/\text{m}^2_{\text{SHON}}/\text{an}$  pour chaque usage suivant de l'énergie : le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation et l'éclairage ;

b) La consommation annuelle totale d'énergie primaire du bâtiment pour l'ensemble des usages de l'énergie précités exprimée en  $\text{kWh}_{\text{EP}}/\text{an}$  ;

c) L'évolution de cette consommation au cours des trois dernières années ;

d) Les qualités architecturales et thermiques préexistantes du bâtiment et ses défauts majeurs nécessitant des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

**Art. 7.** – Les quantités annuelles d'énergie consommées et les quantités annuelles d'émissions de gaz à effet de serre prévues respectivement par le *e* et le *f* de l'article R. 134-15 ainsi que les échelles de référence mentionnées à ce même article sont établies conformément au chapitre III de l'arrêté du 15 septembre 2006 susvisé.

La personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique explique les raisons pour lesquelles les consommations prévues aux articles 6 et 7 du présent arrêté sont différentes en faisant notamment valoir la prise en compte d'un nombre de postes de consommation différent et l'utilisation de méthodes de calcul différentes.

### TITRE IV

#### MODÉLISATION DU BÂTIMENT

**Art. 8.** – L'audit énergétique comprend la modélisation du bâtiment au moyen d'un logiciel de simulation thermique. Les données d'entrées du modèle sont ajustées sur les conditions réellement observées. Les conditions d'occupation des logements modélisés dans la simulation sont notamment conformes aux conditions observées lors de la visite du site.

Cette modélisation aboutit à des consommations énergétiques simulées approchant les consommations réelles établies conformément à l'article 6 de cet arrêté.

La modélisation permet d'émettre des propositions pertinentes d'actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment en simulant la réalisation de travaux portant sur :

- les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment (parois opaques et vitrées) ;
- l'installation collective de chauffage et de refroidissement ;
- les équipements de production d'eau chaude sanitaire ;
- les équipements de ventilation ;
- les équipements d'éclairage ;
- les équipements de production d'électricité à demeure.

### TITRE V

#### PROPOSITIONS DE TRAVAUX

**Art. 9.** – I. – L'audit énergétique comprend une liste de préconisations visant à améliorer la performance et la gestion des équipements privatifs et communs, et notamment de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement. Ces actions ponctuelles mais indispensables au bon fonctionnement des équipements concernent notamment la mise en place d'un système de régulation ou de programmation des équipements énergétiques, l'équilibrage de l'installation, le désembouage et le calorifugeage des réseaux de distribution, la mise en place de robinets thermostatiques ou la purge des émetteurs de chaleurs.

Chaque préconisation proposée est accompagnée d'une estimation du coût de mise en œuvre et des économies attendues.

II. – L'audit énergétique comprend des recommandations visant à inciter les occupants à développer des comportements sobres énergétiquement.

III. – L'audit énergétique comprend des propositions de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment, s'appuyant sur les simulations réalisées conformément à l'article 8 du présent arrêté, et présentées sous la forme de scénarii de rénovation énergétique. Pour chaque scénario, l'audit énergétique précise :

- la consommation annuelle d'énergie primaire du bâtiment après travaux rapportée à sa surface hors œuvre nette exprimée en  $\text{kWh}_{\text{EP}}/\text{m}^2_{\text{SHON}}/\text{an}$  pour chaque usage suivant de l'énergie : le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation et l'éclairage ;
- la consommation annuelle totale d'énergie primaire du bâtiment après travaux pour l'ensemble des usages de l'énergie précitées exprimée en  $\text{kWh}_{\text{EP}}/\text{an}$  ;
- le nouveau classement énergétique du bâtiment ;
- l'estimation des économies d'énergie en énergie primaire puis en euros générées par la réalisation de ce scénario par rapport à la situation de référence modélisée conformément à l'article 8 du présent arrêté ;
- l'estimation du coût total du scénario en détaillant ce coût par action ;
- les aides financières mobilisables pour ce scénario.

Ces scénarii sont hiérarchisés selon les critères suivants :

- la cohérence globale des travaux tenant compte des qualités architecturales et constructives du bâtiment ;
- l'économie d'énergie ;
- le coût d'investissement et son temps de retour ;
- le caractère urgent des travaux lié notamment à la vétusté ou à la dégradation des équipements et des ouvrages.

L'audit énergétique propose, dans la mesure du possible, des scénarii permettant de diminuer les consommations définies à l'article 6 du présent arrêté, respectivement d'au moins 20 % et d'au moins 38 %. Il peut également être proposé des scénarii permettant d'atteindre les niveaux de consommations visés par les labels « haute performance énergétique en rénovation » définis par l'arrêté du 29 septembre 2009 susvisé.

Les scénarii proposés sont cohérents avec les travaux votés ou prévus par ailleurs par les copropriétaires.

Préalablement à la présentation du rapport synthétique prévue par l'article R. 134-14, la personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique organise à l'attention du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical, s'il existe, une réunion de présentation de l'intégralité de l'audit énergétique en vue de recueillir leur approbation sur les scénarii qui seront proposés en assemblée générale des copropriétaires.

## TITRE VI

### RAPPORT SYNTHÉTIQUE

**Art. 10.** – Le rapport synthétique présenté par la personne en charge de sa réalisation à l'assemblée générale des copropriétaires suivant la réalisation de l'audit énergétique comporte :

- a) L'ensemble des éléments prévus à l'article 6 du présent arrêté ;
- b) L'ensemble des éléments prévus à l'article 7 du présent arrêté ;
- c) La liste de préconisations visant à améliorer la performance et la gestion des équipements communs ainsi que les recommandations portant sur le comportement des occupants prévues à l'article 9 du présent arrêté ;
- d) Les scénarii de rénovation énergétique retenus après avis du conseil syndical dont les scénarii « - 20 % » et « - 38 % », et les scénarii correspondant aux labels « haute performance énergétique en rénovation » définis à l'article 9 du présent arrêté.

## TITRE VII

### COMPÉTENCES DE L'AUDITEUR

**Art. 11.** – Afin de justifier le respect des critères de compétence visés à l'article R. 134-17, les personnes qui postulent pour réaliser l'audit énergétique doivent présenter au syndicat des copropriétaires et au conseil syndical, s'il existe, au cours de la procédure de mise en concurrence préalable au choix du prestataire, les éléments suivants :

- la copie d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement postsecondaire d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent, ce diplôme ayant été délivré par une autorité compétente d'un Etat de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'espace économique européen, ou la copie d'un titre professionnel ou d'une certification de qualification professionnelle de niveau équivalent ;
- la preuve par tous moyens d'une expérience professionnelle, d'une durée compatible avec les conditions d'expérience requises par l'article R. 134-17, de technicien ou d'agent de maîtrise du bâtiment ou dans des fonctions d'un niveau professionnel équivalent dans un bureau d'études thermiques ;
- au moins trois audits énergétiques réalisés sur des bâtiments en copropriété équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement comprenant, *a minima*, les éléments des articles 2, 3, 6, 8 et 9 du présent arrêté.

**Art. 12.** – Le directeur de l’habitat, de l’urbanisme et des paysages, le directeur des affaires civiles et du sceau et le directeur général de l’énergie et du climat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 28 février 2013.

*La ministre de l’égalité des territoires  
et du logement,*

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l’habitat,  
de l’urbanisme et des paysages,*

E. CRÉPON

*La garde des sceaux,  
ministre de la justice,*

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur des affaires civiles  
et du sceau,*

L. VALLÉE

*La ministre de l’écologie,  
du développement durable  
et de l’énergie,*

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l’habitat,  
de l’urbanisme et des paysages,*

E. CRÉPON

*Le directeur général  
de l’énergie et du climat,*

L. MICHEL