

## 1. Description de la mission générale

### 1.1 Coordination avec le Guichet Rénov'Occitanie

Comme précisé ci-avant, le prestataire réalisera la mission en coordonnant le cas échéant son intervention avec le conseiller Rénov'Occitanie en lien avec la copropriété.

Des points réguliers seront à prévoir avec le conseiller Rénov'Occitanie pour partager en amont des restitutions des livrables et supports. En particulier, les livrables sont à envoyer au Conseiller Rénov'Occitanie et à l'AREC une dizaine de jours avant les réunions de présentation pour relecture.

### 1.2. Données à collecter

Pour chaque audit à réaliser, le prestataire prend en charge la récupération des informations et documents disponibles auprès du syndic de copropriété, du conseil syndical et des occupants afin de disposer des données nécessaires à la réalisation des études.

#### 1.2.1. Consultation des occupants

La consultation des occupants sera réalisée en 2 étapes :

– *Diffusion d'un questionnaire à l'ensemble des occupants*, le prestataire proposera un modèle de questionnaire synthétique et pragmatique dans le but d'obtenir un taux de réponse élevé. Il portera principalement sur les rubriques suivantes :

- Confort thermique ressenti par les occupants
- Utilisation et gestion des équipements collectifs et privés par les usagers
- Evaluation par les occupants de leurs consommations énergétiques et de leurs charges mensuelles
- Motivation vis-à-vis des travaux de rénovation
- Positionnement quant à la possibilité de réaliser des travaux importants à l'échelle de la copropriété

Le questionnaire pourra être revu et affiné en fonction de la copropriété visée.

Le prestataire se chargera de la diffusion du questionnaire à la copropriété, avec le support du Syndic et du Conseil Syndical.

Les résultats détaillés et la synthèse seront fournis à l'AREC.

#### - ***Rencontre d'un échantillon représentatif des occupants***

En complément, le prestataire organisera des entretiens particuliers avec certains occupants pour disposer d'une vision plus précise de l'utilisation et de la gestion des équipements. L'échantillon comprendra au moins :

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

De la même manière, des propositions spécifiques pour la conduite de ces entretiens peuvent être faites dans la proposition technique.

### **1.2.2. Description de la construction**

Le prestataire se chargera également de récupérer tous les documents et les informations nécessaires à l'analyse du bâtiment, auprès du Syndic, et avec l'aide des membres du Conseil Syndical. Seront ainsi récupérés dans la mesure du possible :

- Le nombre de lots de copropriété principaux et secondaires
- Le nombre de logements par classification (T1, T2, T3, etc....)
- Si la copropriété accueille d'autres activités que l'habitation : type d'activité, nombre d'utilisateurs, nombre d'équivalents logements » considérés et leur localisation dans la copropriété
- Le nombre total d'occupants (réel ou estimé)
- Le nombre de propriétaires et pourcentage de propriétaires occupants
- La liste des tantièmes et clés de répartition
- Règlement de copropriété
- Les surfaces associées aux différentes activités accueillies par la copropriété : Surface utile, SRT et SHAB
- L'orientation et forme des bâtiments (schéma général de la parcelle)
- L'année de construction, modifications ou extensions
- Les surfaces des parties communes éclairées
- Les livrets de chaufferie et documents mentionnant " la vie " des équipements sur plusieurs années
- Le carnet d'entretien, contrat de fourniture et de maintenance
- Les 3 derniers PV d'AG
- Les devis des travaux envisagés, factures des travaux réalisés, ainsi que le cas échéant le DPE réalisé
- La proximité du réseau gaz, ou autre réseau de chaleur
- La proximité d'infrastructures terrestres bruyantes
- Les informations relatives à la proximité d'un monument historique inscrit ou classé, (notice de renseignement d'urbanisme du PLU)
- Les factures /données de consommation d'énergie à minima sur les trois années précédentes
- Identification de la Zone urbaine du PLU et vérification si la parcelle est située dans un secteur protégé (abords monuments historiques, secteur sauvegardé...)
- DOE et/ou DIUO du bâtiment

Le prestataire peut proposer des documents ou informations complémentaires qu'il estime nécessaires pour la bonne réalisation des audits. L'AREC aura un rôle de facilitateur pour la collecte de l'ensemble des documents auprès de la copropriété préalablement à la réunion de lancement.

## **1.3. Examen des bâtiments**

### **1.3.1. Examen du site**

En se rendant sur site, le prestataire relèvera les données relatives à la qualité du site d'un point de vue météorologique : sa rigueur climatique "extérieure" tant hivernale qu'estivale doit faire l'objet d'un passage obligé.

Le prestataire relèvera également les caractéristiques des bâtiments au regard de l'ensoleillement

et de son environnement (orientation, masque, végétalisation, fontaine...), ainsi que les dispositions spécifiques des bâtiments favorables ou défavorables à la mise en place d'équipements solaires, à un recours accru à l'éclairage naturel, à une valorisation des apports solaires et à une protection contre le rayonnement solaire estival.

### **1.3.2. Examen du bâti**

Le prestataire réalisera un examen concernant l'état du bâti in situ. Pour chaque bâtiment, cet examen portera sur plusieurs points :

- Les procédés mis en œuvre (construction traditionnelle, industrialisée, panneaux de façade...).
- Les parois opaques, planchers bas, toitures : nature, état, surface par type, couleur...
- Les ouvertures : nature, types de vitrage, menuiseries utilisées, aspect, facilité de manœuvre, dimensionnement, orientation, occultations et protections solaires.
- L'état général de l'étanchéité : vieillissement, infiltrations, humidité, condensations...
- L'examen des points singuliers (possibilités de liaisons diverses parasites, coffres de volets roulants, boîtiers de prises électriques perméables...), existence et traitement des ponts thermiques.

Le relevé ainsi réalisé devra permettre de retrouver précisément par la suite les pertes thermiques dues au bâti par simulation thermique dynamique.

### **1.3.3. Réalisation des plans numériques du bâtiments**

Le prestataire aura la charge de récupérer les plans du ou des bâtiments auprès du syndic, du conseil syndical ou du notaire avec le support de l'AREC et du conseiller Rénov' Occitanie le cas échéant..

En l'absence de plans existants exploitables pour la réalisation de l'audit, une mission de réalisation des plans sera confiée au prestatairesans surcoût pour la copropriété.

### **1.3.4. Examen et description des installations de chauffage et ECS**

#### *Schéma de principe des installations*

Le prestataire établira un ou plusieurs schémas recensant les dispositifs de chauffage et d'eau chaude sanitaire et leur participation aux fonctions du bâtiment. Il précisera l'énergie utilisée. Il précisera l'état de conformité ou de mise aux normes nécessaires des installations.

#### **a. Chauffage**

##### **1. Emplacement système(s) de chauffage**

Le prestataire précisera l'emplacement et les caractéristiques du local (s'il y en a un) y compris la possibilité ou non d'installer des équipements complémentaires.

##### **2. Stockage(s)**

Le prestataire répertorie l'âge, le volume, l'état d'entretien et les dispositifs de comptage des équipements de stockage d'énergie.

##### **3. Générateur(s)**

Le prestataire relèvera les informations relatives à :

- La nature de l'énergie, l'utilisation pour la production d'ECS, la date de mise en service, la réparation et modification récente, l'état de conservation (détérioration, corrosion...)

- Les marques, type et puissance des générateurs, dimensionnement, calorifugeage
- Les brûleurs (âge, type, date du dernier réglage ou changement)
- L'évacuation des produits de combustion et organes annexes
- La régulation de puissance et le nombre d'heures de fonctionnement annuel, la description du fonctionnement
- Les mesures faites sur place et la périodicité de ces mesures (fumées, CO2, pertes fumées, pertes annexes, rendement des chaudières collectives...) sur la base du livret de chaufferie.
- Les mesures du rendement de production instantanée à la date de la visite.

#### **4. Distribution**

Pour chaque zone de distribution, les éléments suivants seront relevés : schéma de l'installation (incluant départs de chauffe et zonage correspondants), températures de départ/retour, mode de distribution, caractéristiques des organes de circulation, calorifugeage (existence, nature, épaisseur, longueur, passage dans locaux chauffés ou non chauffés), embouage du réseau, équilibrage (organes de réglage : nature, nombre, emplacement) ...

#### **5. Emetteurs**

Description des émetteurs : nature (planchers, radiateurs, ventilo-convecteurs, aérothermes, convecteurs électriques...), dimensionnement, nombre, état, appareils de réglage, puissance, adéquation aux besoins...

#### **6. Régulation**

Pour chaque zone, le prestataire décrira les différents éléments de régulation mis en place et s'assurera du bon fonctionnement des différents éléments régulateurs : type, emplacement, réglage (points de consigne...), pente de régulation, robinets thermostatiques, programmation, périodes de chauffage, de ralenti ou d'arrêt, gestion de l'intermittence, optimiseurs, description de la logique d'optimisation (tarifaire, énergétique). Il indiquera le cas échéant les possibilités d'amélioration par simple réglage de l'installation.

##### ***b. Eau chaude sanitaire***

Au niveau de l'ECS, le prestataire relèvera le mode de comptage mis en place (collectif, individuel).

Pour les générateurs spécifiques d'ECS en production centralisée, le prestataire précisera si la préparation est instantanée, semi instantanée ou à accumulation, par appareils indépendants, la nature de l'énergie, le nombre de générateurs et les dates de mise en service, les marques et types, la température de production d'ECS et les rendements de production (mesurés, calculés...)

Dans le cas d'un générateur double service en production centralisée, le prestataire analysera le fonctionnement du générateur pour l'ECS seulement et notamment son rendement hors saison.

Seront également analysés le stockage (capacité et adaptation aux besoins, comptage, qualité de l'isolation thermique) et la distribution (mode de distribution, calorifugeage, constance du niveau de température, présence de compteurs...)

##### ***c. Prestation d'exploitation & maintenance***

Un bilan descriptif et qualitatif des engagements contractuels de la copropriété pour des prestations

de maintenances des équipements collectifs de chauffage et production d'ECS sera réalisé par le prestataire pour en rendre compte dans les préconisations et plans de financements qui seront produits dans le cadre de l'audit.

#### ***d. Description des installations de ventilation***

L'examen des dispositifs spécifiques de ventilation dans les bâtiments participe pleinement à la bonne appréciation du bilan énergétique. L'objectif de cet examen est de déterminer les dysfonctionnements éventuels et leur importance et de valider le bon fonctionnement des installations. Il doit également permettre de valider la faisabilité d'une installation d'un système de ventilation performant ainsi que d'effectuer une série de recommandations quant à sa mise en place et à sa bonne utilisation.

Pour cela, le prestataire recensera et vérifiera les grilles et bouches d'extraction, les entrées d'air et passage de transit, les dispositifs éventuels de ventilation naturelle assistée ou mécanique (simple flux, hygroréglable, double flux...) et leurs conditions de fonctionnement et de modulation.

Le prestataire indiquera de manière précise la méthode utilisée pour appréhender les déperditions par renouvellement d'air.

#### ***e. Description des installations de climatisation***

Seront décrits par le titulaire du marché les installations de climatisation existantes (type, nombre, régulation).

#### ***f. Usages spécifiques de l'électricité***

##### **1. Eclairage des parties communes et ascenseurs**

L'examen des équipements d'éclairage dans les parties communes de la copropriété doit permettre de veiller à une utilisation rationnelle de l'énergie électrique tout en assurant un confort visuel. De plus, il participe à une amélioration de la précision des résultats de la simulation thermique dynamique.

- Description des équipements d'éclairage communs, distinguant l'éclairage regroupé et l'éclairage ponctuel : nature des sources, types de luminaires, accessoires d'alimentation, maintenance...
- Existence d'un zonage
- Programmation, contrôle de l'éclairage
- Détection de présence, minuteries, autres systèmes de commande
- Eclairage des espaces extérieurs, des parkings et circulations
- Eclairage de sécurité

Les possibilités de recours à l'éclairage naturel, tout en se protégeant des impacts thermiques, seront examinées ainsi que la bonne adéquation avec l'éclairage artificiel.

Une attention particulière sera portée aux ascenseurs et monte-charge : type d'ascenseurs, nombre, éclairage de la cabine, le titulaire du marché vérifiera la bonne adéquation des dimensionnements et vitesses de desserte au trafic réel.

##### **2. Usage de l'électricité dans les parties privatives**

Le prestataire estimera la consommation électrique des appareils ménagers ou appoint de chauffage présent dans l'appartement. Des informations concernant l'usage de l'électricité par les usagers de la

copropriété pourront également être collectées dans le cadre de la consultation des occupants en début de mission.

Ce relevé permettra d'affiner la situation de référence.

#### **1.4. Mise en place de l'Etat Initial et analyse**

La précision de l'Etat Initial est primordiale car c'est sur lui que reposera la solidité de l'audit et gains prévisionnels des scénarios de travaux proposés. Une attention particulière devra donc être portée au recensement des matériaux et leurs épaisseurs, aux caractéristiques des équipements ainsi qu'au calcul des déperditions et consommations associées, à la bonne réalisation de la simulation thermique dynamique (STD) et aux usages des occupants afin d'affiner au maximum les calculs et la STD.

La STD et les calculs des consommations devront pouvoir s'adapter à d'éventuelles modifications climatiques et d'usages afin de définir un état initial précis pour le calcul des économies d'énergie réelles après rénovation du bâtiment. Ces ajustements permettront d'adapter la situation de référence à l'état du bâtiment pour la période en cours et ainsi de calculer le gain engendré par la rénovation.

##### 2.4.1. Consommations énergétiques réelles

Pour recueillir les éléments nécessaires à l'établissement du bilan énergétique, le prestataire se basera principalement sur les factures et données de consommations d'énergie. Le cas échéant, une campagne de mesure de température dans les logements pourra être envisagée pour affiner la connaissance des usages notamment en période estivale afin d'évaluer le confort d'été.

A partir de ces informations, le prestataire établira par bâtiment et au global dans le cas d'une copropriété multi-bâtiments un chiffrage des consommations réelles en énergie finale et primaire, par énergie et pour les 5 usages règlementaires : chauffage, production d'ECS, refroidissement, ventilation et électricité spécifique des parties communes (éclairage dont Blocs Autonomes d'Eclairage de Sécurité (BAES), auxiliaires de chauffage, ascenseurs et autres...).

La répartition des consommations entre les différents usages permettra de simuler précisément l'impact des travaux proposés.

##### 2.4.2. Consommations énergétiques théoriques

Le prestataire calculera **par bâtiment et au global** -si la copropriété comporte plusieurs bâtiments- les consommations théoriques en énergie finale et primaire (et les émissions de gaz à effet de serre), **par énergie et pour les 5 usages règlementaires : chauffage, production d'ECS, refroidissement, ventilation et électricité spécifique des parties communes** (éclairage dont Blocs Autonomes d'Eclairage de Sécurité – BAES -, auxiliaires de chauffage, ascenseurs et autres...).

Ces calculs des consommations énergétiques théoriques seront effectués à l'aide d'un ou de logiciel(s) utilisant une méthode de calcul DPE-3CL 2021 et permettant une Simulation Thermique Dynamique (STD). Dans le cas d'une copropriété comportant un seul bâtiment, le calcul des consommations par bâtiment et au global sera donc égale.

Lors de sa réalisation, le prestataire prendra soin d'adapter le plus finement possible son modèle à la réalité physique du(des) bâtiment(s) ainsi qu'aux modes de vie de ses occupants. Les synthèses de la consultation des occupants, les différents relevés et tests effectués préalablement doivent servir à affiner au maximum la STD. Seront pris en compte par exemple :

- Les caractéristiques structurelles du bâtiment

- Les variations climatiques
- Les DJU
- La température de consigne de chauffage et, le cas échéant de climatisation
- Le taux de renouvellement d'air
- Le taux d'occupation des logements
- L'occultation des ouvrants et les apports solaires
- Le rendement des systèmes de production d'énergie
- L'énergie dissipée par les appareils ménagers et l'éclairage dans les logements.

Cette liste n'est pas exhaustive, le prestataire inclura dans son scénario tous les autres paramètres qui lui semble pertinents afin d'adapter le plus possible la simulation à la réalité.

Comme vu précédemment, la simulation effectuée devra être aussi précise que possible afin de réduire au maximum les écarts entre les relevés et les calculs. Les commentaires devront s'appuyer sur les anomalies décelées au cours des relevés. Le cas échéant, les modifications intégrées dans le calcul pour "recaler" les valeurs théoriques et les valeurs réelles seront explicitées.

Les hypothèses et le scénario définis pour la STD seront clairement explicités.

Les logiciels, les méthodes de calcul et les hypothèses seront explicités pour le calcul de chaque usage de l'énergie.

#### 2.4.3. Analyse critique de la situation existante

Les résultats obtenus par le calcul des consommations théoriques seront confrontés à ceux obtenus par le chiffrage des consommations réelles.

Les éléments précédemment établis ainsi que les anomalies ou déficiences observées sur le site, doivent permettre de procéder à une analyse critique approfondie portant sur la qualité du bâti et du renouvellement de l'air, et les usages des occupants.

Cette analyse mettra en évidence les qualités ou défauts thermiques du (des) bâtiment(s) en ce qui concerne l'enveloppe et le renouvellement d'air.

Dans une moindre mesure, le prestataire s'attachera à être exhaustif et à analyser également la qualité des installations de chauffage, les conditions d'utilisation du bâtiment, d'entretien, et les comportements.

#### 2.4.4. Calcul règlementaire DPE-3CL 2021 et étiquette énergie-climat

Un calcul DPE-3CL 2021 sera réalisé par bâtiment dans la perspective de récupérations d'aides (MPR Copro) et de Prêts à Taux Zéro (EcoPTZ collectif).

De même, le calcul des étiquettes énergétiques et émissions de GES sera effectué par la méthode règlementaire en vigueur.

### **1.5. Propositions de scénarios de travaux**

Sur la base de l'analyse de l'état initial, le prestataire établira des propositions de scénarios de travaux. **Les choix associés aux scénarios proposés seront réalisés en accord avec les souhaits exprimés par le syndicat des copropriétaires et les valeurs du service public.** En particulier, le prestataire veillera à ne pas privilégier un type d'énergie ni certaines modalités de fourniture d'énergie ou de tout autre service ou équipement (nécessité d'étudier les différentes sources d'énergie mobilisables, en particulier les énergies renouvelables).

Dans le cas de copropriétés composées de plusieurs bâtiments, il sera étudié un scénario pour chaque

bâtiment.

Notons qu'un soin particulier sera apporté au confort thermique des logements. En particulier, il est attendu du titulaire du marché des propositions concrètes pour améliorer le confort d'été des copropriétés étudiées.

Des propositions d'installation d'équipements de production d'**énergie renouvelable photovoltaïque** (installation en toiture ou en ombrière de parking) et d'**installation de recharge de véhicules électriques (IRVE)** devront systématiquement être étudiées afin de déterminer si une opportunité existe sur le site de la copropriété.

Le prestataire définira au minimum 3 scénarios de travaux :

- Un scénario 1, scénario de base récapitulant les travaux nécessaires à la pérennisation du bâtiment et à l'entretien courant sans objectif d'amélioration énergétique
- Un scénario 2 visant à minima 40% d'économie d'énergie primaire
- un scénario permettant d'atteindre au minimum 50% de gain énergétique et une classe DPE étiquette B
- Un quatrième scénario optionnel qui serait rendu pertinent dans le cas particulier de la copropriété afin d'étudier une proposition supplémentaire (cf. Missions complémentaires à la Mission Générale)

**Les propositions de travaux des scénarios 2 et 3 doivent faire l'objet d'une note architecturale** (à l'étape d'esquisse de projet). **Cette note comprend à minima une reprise des façades.** Une reprise des espaces communs peut être envisagée. Elle sera rendue **sous forme d'une perspective du projet dans son environnement habité afin de permettre aux copropriétaires d'en apprécier le travail.**

Le chiffrage des scénarios proposés tiendra compte du projet architectural de reprise des façades, des travaux votés ou prévus par les copropriétaires ainsi que des préconisations de remise aux normes qui seraient faites dans le cadre des études complémentaires (cf. 2.1).

Pour chaque scénario de travaux sont attendus :

- Description technique des actions (quantitatif : surface, longueur... et qualitatif : type de matériel, performance requise...)
- Calcul par la STD de l'économie d'énergie théorique, totale et par usages
- Calculs réglementaires méthode DPE-3CL 2021 de l'économie d'énergie et de la consommation théorique après travaux ainsi que l'étiquette énergétique et d'émission de GES pour chaque bâtiment.
- Gain de consommation attendu en kWh, kWh/m<sup>2</sup>.an, en % et en euros par rapport à la situation de référence, incluant les coûts d'exploitation et d'entretien des installations pour chaque bâtiment et au total pour l'ensemble de la copropriété
- Gain en termes de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre pour chaque bâtiment et au total pour l'ensemble de la copropriété.
- Contraintes particulières à prendre en compte (PLU ...)
- Eléments d'appréciation sur le gain de confort pour les utilisateurs

Le prestataire rédigera les recommandations techniques nécessaires à une mise en œuvre efficace afin d'obtenir la meilleure performance énergétique possible.

#### 1.5.1. Confort d'été

Comme évoqué précédemment, le prestataire apportera un soin particulier à l'amélioration du confort d'été dans les scénarios de travaux proposés. Pour cela, des propositions innovantes sont attendues, par exemple sur l'instrumentation et la gestion des VMC, la mise en place de protections solaires ainsi



que sur l'utilisation de matériaux et de couleurs permettant de diminuer l'impact du rayonnement solaire sur la surchauffe éventuelle des habitations.

Le niveau de confort d'été initial dans les logements sera établi sur la base de la STD et d'une éventuelle campagne de mesure sur la saison estivale qui pourra être proposée par le prestataire.

La STD permettra également d'évaluer le gain envisagé en termes de confort d'été pour les différents scénarios de travaux proposés, l'objectif étant de dépasser la simple réglementation («  $T_{ic} < T_{ic\text{ réf}}$  » sur les 5 jours consécutifs les plus chauds). **Ce gain sera explicitement indiqué pour chaque scénario proposé.**

#### 1.5.2. Chiffrage et plan de financement

Le prestataire devra être en mesure de faire réaliser un **chiffrage précis des travaux par un économiste de la construction.**

Ce chiffrage portera aussi sur les coûts d'entretien des systèmes mis en place dans les scénarios de travaux.

En regard du chiffrage, un plan de financement prévisionnel sera proposé pour chaque scénario de travaux en intégrant les aides et/prêt mobilisables par les copropriétaires et le syndicat de copropriétaires. En termes d'aides, seront en particulier analysés et pris en compte les dispositifs suivants :

- Ma Prime Rénov' Copro
- Certificats d'Economie d'Énergie (poste par poste ou via le dispositif Coup de pouce Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif)
- Subvention de la Région (pour les chaudières biomasse)
- Aides des collectivités territoriales

En complément, des déclinaisons du plan de financement seront faites pour illustrer la situation de ménages/appartements types pour chaque scénario pour permettre aux copropriétaires de se projeter sur leurs situations individuelles. Ces déclinaisons seront présentées sous forme de tableau de la forme suivante :

Scénario 2	Non éligible	Modeste	Très modeste
T2	Reste à charge : XXXX € Soit XX €/mois	Reste à charge : XXXX € Soit XX €/mois	Reste à charge : XXXX € Soit XX €/mois
T3	Reste à charge : XXXX € Soit XX €/mois	Reste à charge : XXXX € Soit XX €/mois	Reste à charge : XXXX € Soit XX €/mois
T4	Reste à charge : XXXX € Soit XX €/mois	Reste à charge : XXXX € Soit XX €/mois	Reste à charge : XXXX € Soit XX €/mois

#### **1.6. Cahier des charges de consultation d'une maîtrise d'œuvre**

A l'issu de l'AG de présentation de l'audit, et en fonction des orientations données par les copropriétaires sur le choix d'un scénario de travaux, le prestataire produira un cahier des charges complet permettant la consultation et la sélection d'une maîtrise d'œuvre pour développer le scénario

de travaux retenu.

### **1.7. Mission de réalisation de plans**

En l'absence de plans existants exploitables pour la réalisation de la mission, il pourra être demandé au prestataire de produire, selon la méthode qu'il juge la plus adaptée (relevé géomètre, scan laser 3D...), un relevé dimensionnel du ou des bâtiments de la copropriété et les plans numériques associés avec un niveau de détail permettant la réalisation des simulations thermiques à produire dans le cadre de la mission générale.

## **2. Missions complémentaires à la mission générale**

### **2.1. Etudes complémentaires**

En complément, il pourra être demandé au prestataire de réaliser des études complémentaires sur les aspects suivants décrits ci-après. Ces missions ne sont pas assimilables à des missions de contrôle technique. Elles visent à établir un état des lieux de l'existant et des propositions de mise ou norme ou d'amélioration.

#### **▪ Diagnostic de Performance Energétique collectif**

La loi "Climat et Résilience" publiée le 24 août 2021 impose la réalisation d'un DPE collectif pour toutes les copropriétés de plus de 9 ans. *Article 158 de la loi n°2021-1104*

A partir du 1er janvier 2024 pour :

- Tout bâtiment d'habitation collective en monopropriété
- Les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerce (partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes)
- 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
- 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots.

Le DPE collectif sera réalisé par un diagnostiqueur certifié "tous types de bâtiments", titulaire d'une responsabilité civile professionnelle couvrant les conséquences d'un engagement de responsabilité pour cette mission. La réalisation du DPE devra avoir été voté par l'assemblée générale de la copropriété. Le contenu sera conforme à l'Arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation

#### **▪ Un quatrième scénario optionnel ou une mise à jour d'un scénario produit lors de l'audit pourra être étudié afin soit :**

- De compléter les trois scénarios réalisés en base comme mentionné au 3.4. Ce quatrième scénario serait rendu pertinent dans des cas particuliers où il serait nécessaire d'étudier une variante supplémentaire afin de comparer des solutions techniques alternatives ou de produire un scénario supplémentaire mettant en relief un élément de comparaison discriminant permettant à la copropriété de se positionner en regard des autres scénarios présentés.

- Mise à jour travaux : suite à la présentation de l'intégralité des résultats de l'audit en AG : dans le cas d'un vote favorable en Assemblée Générale : de principe du scénario de travaux choisi proposant un gain énergétique d'au moins 40% et de la mission d'AMO AREC (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) pour le suivi des travaux, de mettre à jour le scénario retenu par la copropriété afin de recalculer les gains en kWh, kWh/m<sup>2</sup>.an, en % et en euros - par bâtiment et au global dans le cas où la copropriété serait composée de plusieurs bâtiments.

- **Rapport sur l'amiante**

Une recherche de présence potentiel de matériaux contenant de l'amiante sera effectuée sur la base des constats visuels qui auront pu être effectués lors d'une visite sur site dans les parties communes. Les propositions de travaux qui seraient impacté par ces matériaux devront faire l'objet d'un chiffrage en conséquence.

- **Rapport sur la sécurité électrique**

Un rapport présentant l'état de l'existant concernant les installations électrique des parties communes des copropriétés, sera réalisé par examen visuel à l'occasion de visites. Les non-conformités par rapport à la norme actuelle seront identifiées, et les points présentant des risques de sécurité feront l'objet de propositions d'amélioration chiffrées.

- **Rapport sur la sécurité incendie**

Ce rapport consiste à émettre des avis sur les dispositions existantes vis-à-vis de la réglementation incendie applicables sur les parties communes des bâtiments d'habitations collectifs (portes coupe-feu, enclouement des escaliers, encoffrement des gaines palières, locaux techniques (gaz et électricité), réaction au feu des parois communes, isolement du parc de stationnement) et, le cas échéant, dans le cadre d'application de la circulaire n° 82-100 du 13 décembre 1982, des propositions d'améliorations chiffrées seront faites.

- **Rapport sur la structure du bâti**

Ce rapport aura vocation à identifier de potentiels problèmes de structure majeurs sur la base des constats visuels qui auront pu être effectués lors d'une visite sur site (fissures, fragilité sous-sol, infiltrations, solidité des garde corps, état des balcons et des façades...). Des solutions et actions correctives seront proposées et chiffrées.

- **Rapport d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite**

Le rapport doit dresser un relevé de l'état de l'existant et des propositions d'améliorations chiffrées (installation et entretien le cas échéant) concernant l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite : contrôles d'accès, obstacles ponctuels, mains courantes, confort visuel, effort d'ouverture des portes, mises aux normes de Logements en RDC, implantation d'un ascenseur...

- **Rapport sur les problématiques acoustiques**

Réalisation d'un diagnostic acoustique : isolement acoustique vis-à-vis des bruits extérieurs et isolement acoustique entre logements, bruit des équipements dans les logements et réverbérations des circulations intérieures communes...)

L'objectif est d'identifier les éléments structurant de l'environnement acoustique du bâti et de faire des propositions d'amélioration chiffrées pour le confort acoustique des occupants. Ce rapport ne nécessite pas l'intervention d'un acousticien

**Ces rapports et les préconisations qu'ils apporteront seront utilisés lors de l'élaboration des scénarios**

**de travaux et de leur chiffrage dans l'optique de travailler à la pérennisation du bâtiment et de respecter les contraintes réglementaires en vigueur.**

▪ **Visite supplémentaire**

A titre exceptionnel, en fonction des particularités non anticipables d'un site à auditer, une visite supplémentaire occasionnant un déplacement spécifique peut-être rendue nécessaire. Cette visite comprend les frais de déplacements, les frais de fournitures, les frais de gestion de dossier qui pourraient être occasionnée par la mission. Celle-ci exclue toute mission d'expertise en bâtiment ou toute participation à une procédure d'expertise. Le prestataire est sollicité par l'émission d'un bon de commande spécifique.

### **3. Modalités de réalisation de la prestation**

#### **3.1. Livrables et présentation**

Pour chaque audit réalisé, les livrables suivants sont attendus :

- Un rapport intermédiaire présentant les conclusions de l'examen des bâtiments et l'état initial.
- Un rapport final incluant :
  - L'analyse de l'état initial par rapport au théorique,
  - Les conclusions des missions complémentaires,
  - Les propositions de scénarios de travaux accompagnées des esquisses architecturales,
  - Les plans de financement incluant chiffrage des travaux, aides et prêts mobilisables et
  - La présentation des plans de financement sous forme de cas type basé sur la typologie des logements de la copropriété
- Un rapport synthétique tel qu'il est présenté à l'article 10 de l'arrêté du 28 février 2013
- L'ensemble des fichiers sources des simulations thermiques

Les rapports seront envoyés à l'AREC et au guichet Rénov'Occitanie a minima 10 jours avant leur présentation en réunion intermédiaire ou finale.

4 réunions de suivi et de restitution seront organisées à minima :

- **Une réunion de lancement**
- **Une réunion intermédiaire** avec présentation de la première version du rapport en présence du conseil syndical, du syndic et de l'ensemble des copropriétaires
- **Une réunion de présentation de l'intégralité des résultats de l'audit** en présence du conseil syndical, du syndic et de l'ensemble des copropriétaires. Elle a pour objectif de donner des éclairages techniques, de recueillir leur approbation sur l'ensemble des scénarios proposés et de fluidifier les prises de décision.
- **Une présentation synthétique des résultats de l'audit en Assemblée Générale** pour prise de décision