Chauffage gaz à condensation en copropriété

En copropriété, le chauffage au gaz est une solution majeure qui peut apporter confort et économies d'énergie. Voici quelques conseils bien utiles pour les copropriétaires et leur syndic.

ClimaMaison
Le guide expert du confort thermique

En application de la loi du 11 mars 1957, il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement le présent ouvrage, sur quelque support que ce soit, sans l'autorisation de l'Éditeur ou du Centre Français d'exploitation du droit de copie, 20, rue des Grands Augustins, 75006 Paris. © XPair éditions, 2018

Janvier 2018

En copropriété, le chauffage au gaz est une solution majeure qui peut apporter confort et économies d'énergie. Voici quelques conseils bien utiles pour les copropriétaires et leur syndic.

Remplacer votre chaudière en copropriété

Chaufferie en copropriété pour chauffer 160 logements. Choix de deux chaudière gaz à condensation

Les charges de chauffage en copropriété sont-elles au bon niveau ? Pas toujours, surtout si l'installation en chaufferie collective est vieillissante. Le fait de remplacer ses chaudières fait gagner 20% sur la facture énergétique de chauffage de la copropriété, soit 30% si le choix de chaudières à condensation est validé.

Au bout de 15/20 ans de fonctionnement, il faut déjà envisager de remplacer la ou les chaudières de la copropriété, voire prévoir une rénovation complète de la chaufferie car le matériel existant (chaudières, pompes, régulateurs, …) arrive à la fin de sa durée de vie et nombre de pannes commencent à coûter de plus en plus cher.

Mieux vaut alors penser remplacement de chaudière, voire rénovation de chaufferie.

La solution la plus simple consiste à rester sur la même énergie existante, fioul ou gaz, et de passer à du matériel plus actuel et plus performant :
→ Chaudière à condensation fournissant plus de 100% de rendement,
→ Pompes de circulation à débit variable consommant moins d'énergie
→ Régulateurs programmateurs numériques et connectables à distance, permettant une optimisation plus fine des températures de chauffe pour un meilleur rendement, une gestion précise des réduits nocturnes de températures de chauffage, et une connectivité permettant au Syndic ou à la société de maintenance de parer plus préventivement aux pannes et de fournir des bilans de consommations.

Pensez énergies renouvelables

Chaudière bois à granulés entièrement automatisée, située dans une copropriété en banlieue parisienne

Une autre solution pour baisser encore plus les charges de chauffage de la copropriété, c'est de penser « autre énergie ».

Une copropriété chauffée au fioul pourra passer au gaz naturel (en vérifiant que le réseau collectif passe à proximité). Opter pour des chaudières gaz condensation s'avère indispensable pour bénéficier d'économies d'énergie importantes. Une autre alternative consiste à passer au gaz GPL, c'est-à-dire au gaz en citerne de type propane, si le réseau de gaz naturel ne passe pas à proximité de la copropriété. Les solutions de chaudières gaz à condensation sont alors identiquement disponibles pour les mêmes rendements et économies d'énergie.

Une copropriété chauffée au gaz, peut, à l'inverse, passer au fioul. Ce cas est plus rare, car le fioul est une énergie un peu plus polluante et qui a tendance à régresser dans les projets à venir. Sauf bien entendu à envisager des biofioul. Les chaudières à condensation fioul sont alors préconisées.

En revanche, cette copropriété peut passer à l'énergie bois, énergie renouvelable et à cycle carbone neutre. Les solutions de chaufferie automatiques à granulés de bois sont actuellement au point même si elles souffrent d'un surcoût que seules les aides financières peuvent compenser. Voir l'exemple ci-dessous qui montre que les aides financières ont été à la hauteur de 50% pour une copropriété.

Une copropriété chauffée au fioul ou au gaz peut passer à l'électricité via des pompes à chaleur. Oui et non, car la pompe à chaleur possède l'avantage d'un COP très élevé (près de 300% de rendement) mais est très sensible aux conditions extérieures. Plus la température extérieure est basse, plus le rendement et la puissance chutent. De plus, les températures élevées, nécessaires notamment pour produire de l'eau chaude sanitaire à 60°C, ne sont pas toujours compatibles avec des pompes à chaleur standards.

La solution de chaufferie mixte du type pompe à chaleur en relève de chaudière, soit une pompe à chaleur + une chaudière, apporte tous les avantages des deux générateurs de chaleur : rendement COP de la pompe à chaleur lorsque les températures extérieures sont supérieures à +5°C par exemple, puissance de chauffe de la chaudière quand les besoins sont présents en eau chaude sanitaire comme en pointe de chauffage.

Enfin, l'emploi de générateurs de chauffage performants amène également à se poser la question des énergies renouvelables comme le solaire thermique. La couverture solaire, selon les régions bien entendu, pourra alors apporter jusqu'à 30% de plus d'économies d'énergie annuelles. Les aides sont là plus que jamais pour encourager les copropriétaires, surtout pour les copropriétés de type passoires thermiques et les chaufferies vieillissantes !

Et profitez des nombreuses aides

Copropriété ayant fait l'objet d'une rénovation complète de la chaufferie et de son isolation thermique : 50% d'économies d'énergie. 50% d'aides financières

Pour le particulier comme en copropriété, le crédit d'impôt de matériels performants comme les chaudières à condensation ou les pompes à chaleur, voire les installations solaires, est à hauteur de 30%. Chaque copropriétaire peut en bénéficier et c'est le syndic qui peut fédérer l'action, monter le dossier correspondant afin que chacun en profite.

Il faut savoir que le crédit d'impôt est cumulable avec les autres aides telles que :
→ L'éco-prêt à taux zéro, prêt à taux zéro de l'Etat.
→ Les aides de l'Anah (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat),
→ Ainsi que des aides des collectivités territoriales, notamment pour les installations de géothermie (avec pompes à chaleur et solaires thermiques et photovoltaïque)
→ Et les aides des fournisseurs d'énergie notamment les primes CEE (Certificat d'Economies d'Energie.

Rénover sa chaufferie en copropriété demande ainsi un plan de financement précis, sans doute un peu long à constituer mais qui peut s'avérer fort profitable pour les copropriétaires eu égard à toutes les aides financières auxquelles le particulier a droit. Nous recommandons au Syndic de se faire aider d'un bureau d'études spécialiste qui englobera dans sa mission ce plan de financement à sa mission classique de maître d'œuvre.

Faire appel à un tiers financeur peut également s'avérer intéressant. Prenons l'exemple d'une opération récente menée par un tiers financeur qui a géré, au-delà de la rénovation de chaufferie,

tout le projet de rénovation énergétique de la copropriété.

C'est plus de 50% d'économies d'énergie qui ont été réalisées pour des travaux certes globaux tels que isolation thermique de l'enveloppe (façades, planchers bas, vitrages), rénovation de la chaufferie, des systèmes de ventilation, installation de panneaux solaires thermiques, …

Et chose remarquable, **c'est plus de 50% de ce montant** qui a été pris en charge par des aides financières.

→ Voir le détail sur le media Xpair : Rénovation d'une copropriété BBC Résidence du Parc

Lectures recommandées

Chauffage au bois en copropriété

Climatisation en copropriété

Sources et liens utiles

http://fr.intpre.daikineurope.com www.vaillant.fr www.toshibaclim.com

Pour en savoir plus

Le dossier CHAUFFAGE GAZ A CONDENSATION

Jacques Ortolas

Jacques Ortolas s'est spécialisé depuis des années dans la recherche de solutions d'économies d'énergie et d'exploitation optimisés des installations. Son expérience en la matière en fait un expert reconnu qui participe fréquemment à des groupes de réflexion chargés de définir les politiques énergétiques et environnementales.