

L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE CHAUFFERIE EN COPROPRIÉTÉ



Les copropriétés, à la suite de la publication du décret n°2012-111 du 27 janvier 2012, ont dû ou aurait dû réaliser un audit énergétique de l'immeuble avant le 1er janvier 2017. Cette obligation concernait notamment les immeubles de plus de 50 lots. Qu'en est-il de l'audit énergétique de la chaufferie en copropriété ?



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 2019

Les copropriétés, à la suite de la publication du décret n°2012-111 du 27 janvier 2012, ont dû ou aurait dû réaliser un audit énergétique de l'immeuble avant le 1er janvier 2017. Cette obligation concernait notamment les immeubles de plus de 50 lots. Qu'en est-il de l'audit énergétique de la chaufferie en copropriété ?



En immeuble collectif et en copropriété, ici isolation thermique de la chaufferie remise à neuf

L'objectif d'un audit énergétique en copropriété

La réalisation d'un **audit énergétique** dans un bâtiment permet d'identifier les éléments du bâtiment à améliorer afin de rendre meilleure l'efficacité énergétique de l'immeuble. Limiter les déperditions énergétiques, installer des équipements plus efficaces, sont autant de suggestions que l'expert de l'audit énergétique pourra vous faire à l'issue de sa visite du bâtiment.

En effet, après son intervention, l'expert remet au syndic de copropriété un document complet indiquant ses observations, ainsi qu'une liste de recommandations et préconisations. Ces dernières suggèrent parfois le remplacement de certains équipements ([chaudière](#), [régulation](#), robinets thermostatiques, ...), de certains ouvrages et matériaux (double vitrages, isolation thermique des combles, ...) ou indiquent des changements de comportement qui permettraient de faire des [économies d'énergie](#) significatives.

L'audit énergétique de la chaufferie en copropriété fait référence à un aspect plus spécifique des coûts énergétiques à optimiser. Il s'agit ainsi, plus particulièrement, de l'audit technique de la chaufferie qui permet à un expert de s'assurer des performances de la chaufferie de l'immeuble qui sert à alimenter en chauffage et en eau chaude sanitaire l'ensemble des résidents de la

copropriété.

À tout moment, le **syndicat des copropriétaires peut décider de faire réaliser un audit énergétique** concernant l'ensemble du bâtiment ou seulement le système de chaufferie de l'immeuble. Pour cela, une assemblée générale doit être convoquée par le syndic de copropriété afin que le sujet soit mis au vote. Le syndic de copropriété est chargé de demander plusieurs devis auprès de différents experts. Ce seront ensuite les copropriétaires qui voteront en faveur de tel ou tel devis.

Pour estimer les performances énergétiques du système de chauffage de l'immeuble et les possibilités d'un meilleur rendement, l'expert aura besoin d'un certain nombre d'informations. Ainsi, le syndic de copropriété sera amené à fournir à l'expert la quantité d'énergie consommée par an au titre du chauffage et de l'eau chaude sanitaire.

Cela concerne tout aussi bien l'installation collective de chauffage, **l'installation d'eau chaude sanitaire collective** que l'installation collective de refroidissement (climatisation) s'il y en a une.

Afin de réaliser un **audit énergétique complet**, l'expert aura également besoin des contrats de maintenance et d'entretien, des récapitulatifs d'approvisionnement en énergie, et tout autre document concernant les installations et leur mode de gestion, comme le dernier rapport de contrôle de la chaudière, par exemple.



Immeubles visés par l'audit énergétique avec travaux solaires réalisés

Les immeubles concernés par un audit énergétique

Si les audits énergétiques ne sont devenus obligatoires que récemment, c'est dans le cadre de la politique d'économie d'énergie que le Gouvernement a mis en place depuis quelques années que ce genre d'intervention devient de plus en plus recommandée voire obligatoire dans certaines copropriétés.

Ainsi, pour toute copropriété dont l'usage principal se constitue de logements habités, les critères d'éligibilité à l'obligation d'un audit énergétique sont les suivants :

- Les copropriétés composées d'un minimum de 50 lots ;
- Et disposant d'une chaufferie collective ou tout autre équipement de chauffage collectif ;
- Ou disposant d'un système de refroidissement collectif ;
- Et dont le dépôt de la demande de permis de construire est antérieur au 1er juin 2001.

Lorsque ces critères sont remplis, les seules copropriétés exemptes de réaliser un audit énergétique avant le 1^{er} janvier 2017 étaient les immeubles où un audit énergétique a été réalisé à l'initiative des copropriétaires ou du syndic de copropriété entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2011. Toutefois, l'exemption n'était pas totale puisqu'une actualisation de l'audit énergétique était nécessaire afin de s'assurer de la conformité du document et des résultats avec les nouvelles exigences du gouvernement.

N'attendez pas pour faire réaliser **l'audit énergétique de votre chaufferie** si vous êtes une copropriété éligible. En effet, en cas de non-conformité à la loi, c'est la jurisprudence qui est responsable de choisir le montant de l'amende. Cette sanction peut coûter cher à la copropriété, alors qu'un audit énergétique permet d'obtenir des suggestions pour alléger les factures relatives au chauffage, à l'eau chaude sanitaire et à la climatisation.

Le contenu de l'audit énergétique d'une chaufferie

L'expert, également appelé auditeur, ne se sert pas uniquement des documents et informations précédemment listés pour effectuer l'audit énergétique de la chaufferie de l'immeuble. Il doit également se rendre sur les lieux afin d'observer lui-même les caractéristiques propres de votre bâtiment et de son usage.

C'est en hiver que l'auditeur doit effectuer l'audit énergétique de votre immeuble. En effet, c'est à cette période que les résidents utilisent le plus le chauffage, mais aussi l'éclairage dans les parties privatives et les parties communes du bâtiment. **L'éclairage fait, en effet, également partie de l'audit énergétique.**

Une fois sur place, l'expert doit notamment se rendre dans les combles du bâtiment et dans les sous-sols de l'immeuble s'il y en a afin d'identifier l'état des potentielles sources de déperditions énergétiques. Dans les grandes copropriétés, l'expert ne peut pas visiter tous les logements faute de temps, mais également de nécessité. Ainsi, il sélectionne un échantillon d'appartements dans lesquels il se rend afin de poser des questions aux occupants. Cela lui permet d'en apprendre davantage sur les habitudes d'utilisation des résidents et de prendre en compte d'éventuels problèmes liés au chauffage et à la fourniture en eau chaude sanitaire. L'auditeur les questionne

également sur leur gestion personnelle des différents équipements liés au chauffage, à la climatisation et à l'eau chaude sanitaire dans leur logement.

L'auditeur doit également s'intéresser aux parties communes de la copropriété afin d'observer les types d'équipements qui y sont installés (chauffage, ventilation, éclairage, réseaux de distribution de l'eau chaude, etc.), leur usage et leur gestion.

Enfin, lors de sa visite, l'auditeur prend également en compte l'orientation du bâtiment par rapport au soleil, sa localisation géographique, ses éléments architecturaux, mais également sa mitoyenneté avec d'autres bâtiments.

Une fois toutes ces informations en main, l'auditeur pourra vous conseiller de changer d'énergie pour chauffer le bâtiment, ou de remplacer le système de chauffage collectif par une individualisation des équipements, etc. Il suffit parfois de mieux optimiser les réglages des appareils, ou de remplacer un équipement vétuste.

Lectures recommandées

[Chauffage gaz à condensation en copropriété](#)

[Chaudière hybride : gaz condensation et pompe à chaleur](#)

Sources et liens utiles

www.vaillant.fr

www.butagaz.fr

www.viessmann.fr

Pour en savoir plus

[Le dossier CHAUFFAGE GAZ A CONDENSATION](#)



Philippe Nunes

Ingénieur thermicien, Philippe NUNES vous livre son point de vue sur les technologies des équipements et solutions de chauffage, climatisation, ventilation. Directeur Général de Climamaison, il intervient en apportant son éclairage et son expérience de plus de 20 ans dans les métiers du confort thermique.