

# RÉSEAUX DE CHALEUR ET COPROPRIÉTÉ



Les réseaux de chaleur sont une solution de chauffage urbain provenant d'une chaufferie collective externe pouvant alimenter plusieurs copropriétés. L'avantage pour la copropriété est de pouvoir externaliser sa production d'énergie de chauffage en mixant énergies renouvelables et énergies fossiles. Soit un avantage pérenne sur les charges de 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, 2019

Mars 2019

**Les réseaux de chaleur sont une solution de chauffage urbain provenant d'une chaufferie collective externe pouvant alimenter plusieurs copropriétés. L'avantage pour la copropriété est de pouvoir externaliser sa production d'énergie de chauffage en mixant énergies renouvelables et énergies fossiles. Soit un avantage pérenne sur les charges de copropriété.**



*Réseau de chaleur provenant d'un chauffage urbain*

## Les réseaux de chaleur, ou chauffage urbain. Qu'est-ce que c'est ?

Les réseaux de chaleur sont initialement prévus pour assurer l'alimentation de la production d'eau chaude sanitaire et du système de chauffage des maisons individuelles et des bâtiments collectifs à destination de l'habitat, comme les copropriétés. Les réseaux de chaleur peuvent désormais desservir des logements, des hôpitaux, des centres commerciaux et tout autre type de bâtiment.

Cette solution de chauffage alternative s'inscrit dans la démarche actuelle de la transition énergétique et de la mise en place de dispositifs utilisant les ressources d'énergie renouvelables.

Avec un réseau de chaleur externe (exemple CPCU à Paris), la copropriété n'a plus besoin de chaufferie dans son immeuble. Un seul échangeur de chaleur suffit soit un gain de place important. Plus de chaufferie implique pour la copropriété, gain de place mais aussi entretien et maintenance réduits, plus de conduits de fumées, et un contrat avec le fournisseur de chaleur via le réseau ce

chaleur. La chaufferie collective est gérée par un exploitant et alimente avec son réseau de chaleur plusieurs copropriétés, voire un quartier, voire une bonne partie de la ville ; cas du CPCU à Paris ou de la SMEG à Monaco. Chaufferie externalisée implique que la copropriété bénéficie d'un mix d'énergies renouvelables et fossiles que gère l'exploitant du chauffage urbain. Exemple à Paris le CPCU intègre 20% d'énergies renouvelables, celle-ci peuvent être de l'énergie bois, solaire, pompe à chaleur, ....

Copropriétés, établissements privés et établissements publics peuvent être ainsi être fournis par ces réseaux de chaleur qui se composent :

- D'une chaufferie centrale externalisée
- D'un réseau de distribution primaire d'eau chaude ;
- De sous-stations d'échange entre réseau de chaleur et réseau de chauffage du bâtiment.

## Le principe de fonctionnement des réseaux de chaleur pour une copropriété par exemple

Les unités de production de chaleur des réseaux de chaleur produisent leur mix-énergétique (fossiles et renouvelables) et peuvent également récupérer la chaleur produite par des industries et des entreprises afin qu'elle soit utilisée et non gaspillée. Exemple récupération de chaleur d'une usine d'incinération d'ordures ménagères (cas de la SMEG à Monaco). Ces calories produites/récupérées sont acheminées sous formes d'eau chaude (surchauffée ou non) par le réseau de distribution primaire dans lequel circule un fluide caloporteur, se chargeant du transport de la chaleur vers les bâtiments.

Le rôle des **sous-stations d'échange dans la copropriété** est ensuite de disconnecter son installation par rapport au réseau de chaleur et d'assurer l'alimentation en chauffage et eau chaude sanitaire du réseau de la copropriété.

A noter qu'un classement dont les modalités ont été modifiées en 2010 permet de déterminer les zones géographiques au sein desquelles toute nouvelle construction neuve d'un bâtiment peut être raccordée au réseau de chaleur. Sont aussi concernés les bâtiments où de gros travaux de rénovation sont mis en place. Ce classement prévoit également des **obligations de raccordement pour ces bâtiments lorsque le réseau de chaleur** est accessible dans ces zones prédéterminées. Attention, seuls les bâtiments dont la puissance nécessaire pour l'alimentation du chauffage, de la production d'eau chaude et de la climatisation est supérieure à 30 kilowatts seront contraints au raccordement au réseau de chaleur. Des conditions techniques compliquées ou des conditions financières insuffisantes sont deux motifs de dérogation qu'il est possible d'utiliser pour ne pas se raccorder à un réseau de chaleur.

Ce classement est fixé par les collectivités de chaque territoire avec la consultation pour avis de la commission consultative des services publics locaux (CCSPL) lorsqu'il y en a une.

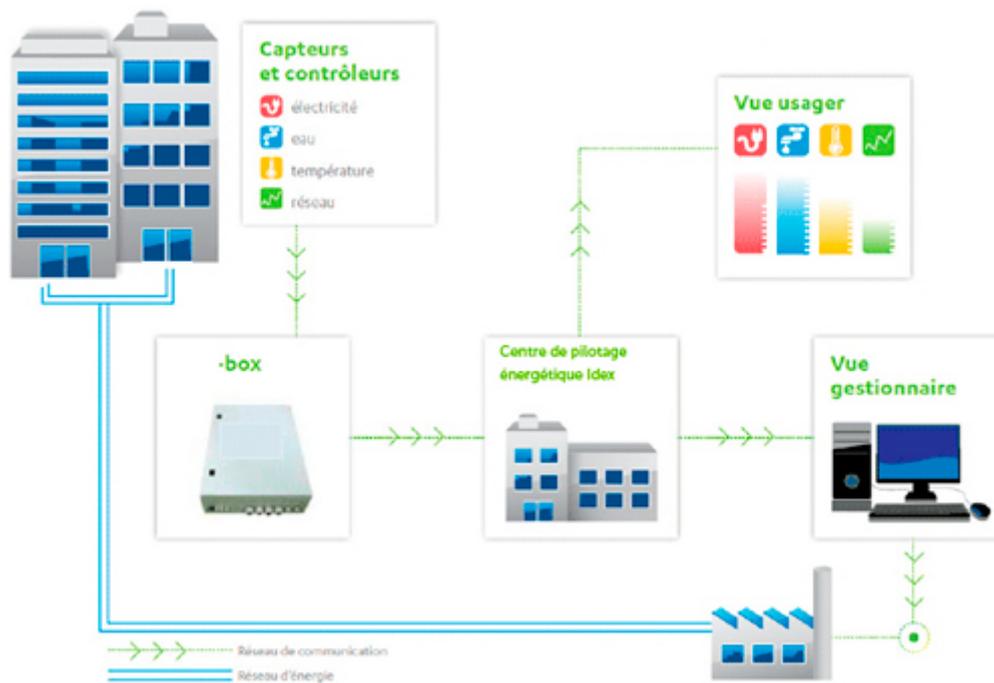


Schéma d'un réseau de chaleur connecté

## Le chauffage urbain est-il avantageux pour une copropriété ?

En 2013, les réseaux de chaleur permettaient déjà de couvrir l'équivalent des besoins de 2,5 millions de logements. Ces réseaux alimentent les copropriétés grâce à diverses sources d'énergie :

- les énergies classiques générées :
  - par la combustion des énergies fossiles ;
  - par le principe de cogénération (système de production simultanée en électricité/chaud, ou électricité/froid) ;
- les énergies fatales provenant notamment de l'incinération des ordures ménagères ;
- les énergies renouvelables.

Le point de vigilance pour une copropriété demeure dans les conditions contractuelles de l'usage de ces réseaux de chaleur. En effet, un contrat de 12 à 20 ans doit généralement être signé avec le fournisseur et gestionnaire du réseau urbain, ce qui laisse peu de place à la négociation pendant la durée de vie du contrat, malgré les évolutions économiques de la copropriété et les éventuelles évolutions énergétiques. En principe, les gestionnaires proposent des offres avantageuses car il faut tenir compte qu'il n'y a plus d'investissement de chaufferie pour la copropriété. Une vigilance avant signature est toujours recommandée.

Si les réseaux de chaleur fonctionnant avec l'énergie fatale provenant de l'incinération des ordures ménagères sont une solution financièrement intéressante, ceux étant alimentés par une autre énergie sont moins intéressants surtout si celle-ci est uniquement fossile : fioul, gaz, .... En effet,

l'investissement initial coûte plus cher que l'installation d'un chauffage collectif classique pour les copropriétaires et l'investissement sera également plus important que si les résidents s'équipent d'un système de chauffage individuel.

Deux difficultés administratives sont à prévoir en copropriété pour le raccordement de l'immeuble au réseau de chaleur :

→ l'obtention d'une majorité de 75 % lors du vote de l'assemblée générale (notamment difficile à obtenir à cause du taux d'absentéisme important des copropriétaires) ;

→ le soutien du projet par les ménages rencontrant des difficultés financières est rare lorsque ces foyers sont éligibles au tarif social concernant des énergies comme le gaz (en effet, ils ne pourront plus bénéficier d'un tel avantage financier avec le raccordement au réseau de chaleur).



*Un des intérêts d'un réseau de chaleur est d'éviter une chaufferie dans la copropriété*

## Les évolutions du réseau de chaleur d'ici 2030

Les réseaux de chaleur ont un fort rôle à jouer dans le développement de la transition énergétique. L'extension de ce type de réseau a pour but de multiplier par 5 les capacités du réseau entre 2012 et 2030. Atteindre cet objectif permettrait au réseau de chaleur urbain de couvrir 20 % des besoins de production de chaleur de la France grâce à la récupération d'énergie. Sachez qu'en 2015, l'étendue du réseau de chaleur actuellement installé en France couvrait environ 6 % des besoins.

Atteindre l'objectif du développement du réseau de chaleur d'ici 2030 engendrerait un réel impact quant à la réduction de la consommation nationale d'énergies fossiles. De plus, cela permettrait également de réduire la nécessité d'importation des énergies fossiles, une action qui a également un coût. Enfin, une telle évolution est largement favorable à la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Cette solution de chauffage pour une copropriété est donc fortement conseillée dans le cadre de la politique de transition énergétique actuelle et dans le cas où la qualité du réseau urbain est démontrée : utilisation d'énergies renouvelables, récupération d'énergies fatales, ... Enfin, la politique d'investissement du gestionnaire de réseau de chaleur doit être significative également car cela sera un gage de qualité et de longévité des économies d'énergie pour la copropriété.

## Lectures recommandées

[Chauffage collectif au bois, c'est rentable](#)

[Chauffage solaire collectif, le grand gagnant ?](#)

## Sources et liens utiles

[www.butagaz.fr](http://www.butagaz.fr)

[www.saunierduval.fr](http://www.saunierduval.fr)

[www.viessmann.fr](http://www.viessmann.fr)

## Pour en savoir plus

[Le dossier CHAUFFAGE BASSE CONSO EN RENOVATION](#)



### 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.*