

# CHAUDIÈRE GAZ INDIVIDUELLE OU COLLECTIVE EN COPROPRIÉTÉ



La chaudière à gaz est un moyen de chauffage et de production d'eau chaude qui peut être économique.

En copropriété, l'installation de chaudières individuelles est-elle le seul choix pour s'équiper ?



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, 2020

Janvier 2020

La chaudière à gaz est un moyen de chauffage et de production d'eau chaude qui peut être économique.

En copropriété, l'installation de chaudières individuelles est-elle le seul choix pour s'équiper ?



*Installation de chaudière collective*

## Les caractéristiques de la chaudière gaz

La chaudière à gaz est un équipement grandement utilisé par de nombreux ménages en France. Pour cause, la **chaudière à condensation au gaz** possède des **avantages non négligeables** qui doivent être pris en considération pour le choix de sa chaudière.

Il existe des chaudières à gaz :

- **Classiques** : qui chauffent simplement l'eau à haute température.
- **Basse température** : qui chauffent l'eau aux alentours de 50 °C pour faire des économies d'énergie.
- **À condensation**, qui permettent d'économiser **30 % d'énergie** et détiennent un record de rendement, pouvant atteindre les **100 %** ; il s'agit de chaudières à haute performance énergétique.

La chaudière à condensation est donc le modèle à favoriser. En optant une chaudière gaz à condensation, c'est faire le choix d'un modèle plus **respectueux de l'environnement** et plus rentable.

Elle utilise la chaleur de la condensation des fumées de combustion de gaz pour chauffer l'eau. Ce

mode de chauffage vient donc en complément du traditionnel, qui réchauffe l'eau grâce au brûleur, ainsi elle **consomme moins de gaz** et la facture d'énergie est allégée.

De plus, la chaudière à condensation donne droit à des **aides et des subventions** pour permettre son installation, qui répond à un engagement de réduction de l'impact écologique :

- Le **CITE** : le crédit d'impôt pour la transition écologique qui permet une réduction jusqu'à 30 % des impôts de chaque copropriétaire. Il est également possible de bénéficier du crédit d'impôt pour le syndic de copropriété.

- Dans le cadre des travaux de rénovations énergétiques, la copropriété peut bénéficier d'aides de l'**ANAH** (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat).

Ces aides permettent de faire diminuer de manière considérable la facture d'installation par un professionnel.

Toutefois, pour en bénéficier, il faut que le chauffagiste retenu soit reconnu garant de l'environnement (RGE).



*Mise en place d'une chaudière individuelle*

## La chaudière gaz à condensation connectée

La chaudière à gaz individuelle implique l'installation d'une chaudière dans **tous les appartements**.

Le principal avantage d'avoir une installation distincte pour chaque lot, est principalement **l'individualisation des charges**.

Ainsi les copropriétaires ne paient pas des charges à un montant fixe qui pourrait être supérieur au montant réel de leur consommation.

Le comptage, dans le cas de chaudières individuelles est assuré par le **fournisseur de gaz naturel**. De ce fait, en cas de problème, il est plus facile de se retourner vers le fournisseur plutôt que le syndic de la copropriété.

Les chaudières individuelles sont toutes reliées sur un conduit d'évacuation des fumées principal. L'évacuation à **ventouse** est nécessaire pour les chaudières gaz à condensation car elles sont étanches et permettent ainsi la condensation.

En revanche, le prix d'une installation individuelle peut vite devenir **très onéreuse** pour la copropriété. En effet, une copropriété de 50 lots par exemple, nécessite l'installation de 50 chaudières.

Les prix des chaudières gaz individuelles à condensation varient en fonction du modèle de chaudière. Si la chaudière est extra-plaque ou encore s'il est possible de contrôler sa consommation à distance, sont des facteurs qui font gonfler son prix.

Il faut un budget compris entre **3 000 et 7 000 €** par chaudière ainsi qu'un tarif de pose qui oscille entre **700 et 3 000 €** selon le tarif (libre) du professionnel et de l'accessibilité du chantier.

Sachez tout de même qu'une commande de 50 chaudières vous permet de négocier les prix auprès du chauffagiste qui pratiquera donc des prix dégressifs.

## La chaudière collective en copropriété

Installer une chaudière d'immeuble, ou **chaudière collective** est une option qui peut être retenue par les copropriétaires de la résidence.

L'installation d'un tel système nécessite un local technique pour y faire une chaufferie. Selon la taille de la copropriété, une ou plusieurs chaudières collectives peuvent être nécessaires.

En conséquence de l'absence de chaudière dans chaque lot de la copropriété, la chaudière collective permet aux copropriétaires de faire de réelles **économies d'espace** dans leurs habitations.

Certains modèles de chaudières gaz collectives proposent un système permettant l'individualisation de la consommation.

Toutefois, en cas de litige dans les calculs, c'est le syndic de copropriété qui en est responsable. Les démarches de contestation seront ainsi plus délicates que si le comptage est réalisé par le fournisseur de gaz lui-même.

Afin de connaître le **dimensionnement** nécessaire de la chaudière pour avoir une puissance capable de desservir tous les appartements, un **audit énergétique** est recommandé. Votre chauffagiste vous accompagnera et vous orientera ainsi vers le modèle qui correspondra le mieux au profil de votre copropriété.

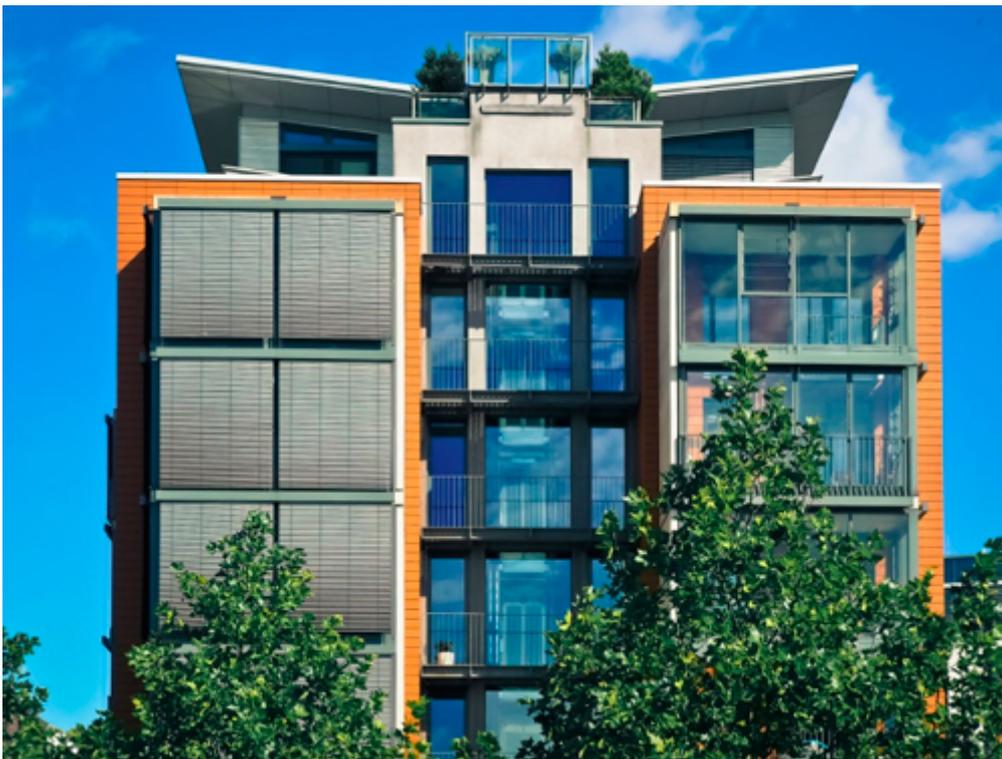
La chaudière collective peut être le système recommandé dans différents cas de figure.

- Tout d'abord, en cas de rénovation, si votre **bâtiment dispose déjà d'un local chaufferie**, l'option d'une chaudière collective paraît la plus adéquate et les coûts d'installation seront réduits, liés à l'installation déjà présente.

- En cas d'**immeuble classé**, la création d'un conduit d'évacuation des fumées pour les chaudières individuelles serait impossible, la chaudière collective sera alors de mise.

Côté prix, une chaudière à gaz collective débute aux alentours de **10 000 € et jusqu'à environ 20 000 €**. Le prix diffère en fonction de la **taille de la copropriété** à chauffer et donc de sa **puissance**. Son prix peut ainsi être **supérieur**.

La pose quant à elle tourne autour de **3 000 €** au minimum.



*Chaudière individuelle ou collective, quel choix faire ?*

# La décision de la copropriété pour un changement de chauffage

Dans le cadre d'une rénovation, le remplacement des chaudières est un **processus très long**. La mise en place d'un tel projet prend une période d'environ **2 à 3 ans**. Ce délai permet toutefois aux copropriétaires de constituer le financement.

Une **première assemblée générale** est nécessaire pour la mise en place d'un audit énergétique, indispensable dans le choix du ou des modèles de chaudières qui seront installées.

Une **seconde assemblée** est requise pour le vote des travaux et ainsi fixer les budgets et retenir l'entreprise qui va réaliser les travaux.

À noter que le vote se fait à la majorité de l'article 24 c'est-à-dire une majorité simple si la chaudière à remplacer est considérée vétuste.

En revanche, s'il s'agit d'un remplacement de chaudière non vétuste, dans l'objectif d'une amélioration énergétique du bâtiment par exemple, c'est la majorité de l'article 26, majorité absolue qui est nécessaire.

## Lectures recommandées

[Chaudière à condensation innovante pour un système de chauffage collectif performant](#)

[Chaudières collectives gaz à condensation](#)

## Sources et liens utiles

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

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

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

## Pour en savoir plus

[Le dossier CHAUFFAGE GAZ CONDENSATION](#)



## Jacques Ortolas

*Jacques Ortolas s'est spécialisé depuis des années dans la recherche de solutions d'économies d'énergie et d'exploitation optimisées 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.*