



**IMMOBILIER COPROPRIÉTÉ**  
**SANDRA MATHOREL**

**ÉCONOMIES D'ÉNERGIE**

# REEMPLACER LA CHAUDIÈRE DE SA COPROPRIÉTÉ

Face à une facture de chauffage qui pèse trop, nombre de copropriétaires envisagent de remplacer la chaudière de leur immeuble. Bien mené, ce projet nécessaire permet aussi d'obtenir des aides et des crédits d'impôts.



*Nous avons dans notre copropriété une chaudière au fuel vieille de 40 ans, que nous avons fait remplacer au printemps dernier par une chaudière au gaz à condensation. Nous sommes ravis de la qualité de chauffe !* », se réjouissent

Alix et Jean-François, copropriétaires dans un immeuble d'une trentaine de lots à Cachan (Val-de-Marne). Appartements surchauffés ou au contraire mal chauffés, pannes à répétition, hausse de la facture... Les raisons pour remplacer une chaudière ne manquent pas. La décision se révèle même payante à court terme. Une étude de l'association Énergies et avenir<sup>(1)</sup> montre que la rénovation des chaufferies collectives améliore significativement l'efficacité énergétique des copropriétés. Pourquoi ne pas profiter alors du bilan énergétique obligatoire pour envisager ou mener à bien ce projet ? D'autant que des aides financières peuvent largement diminuer le coût final des travaux.

**€ RÉALISER D'ABORD UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE**

La loi Grenelle II oblige les copropriétés équipées d'un chauffage collectif et construites avant 2001 à réaliser un bilan énergétique de l'immeuble avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (voir encadré). Cet audit énergétique est un préalable indispensable à tous tra-

voux de grande ampleur. « Il vaut mieux solliciter un bureau d'études thermiques indépendant, qui va établir un cahier des charges complet et servir de maître d'œuvre en cas de travaux », conseille Julien Allix, consultant thermicien à l'Association des copropriétaires, Unarc.

« L'audit comprend trois phases : le questionnaire à chaque occupant sur son appartement (humidité, température, ventilation, etc.), les visites sur site pour faire des relevés et l'examen des factures de chauffage et des contrats de maintenance », détaille Ludovic Lamerre, ingénieur thermicien au bureau d'études thermiques Sénova. Pour le changement d'une chaudière, le thermicien va notam-

**VOTE EN AG**

## QUELLE MAJORITÉ ?

Pour faire voter la rénovation de la chaufferie, il n'est pas nécessaire d'obtenir la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires, même ceux absents à l'AG). Celle de l'article 24, plus facile à atteindre (majorité des voix des copropriétaires présents), peut suffire. « Dans la mesure où ce changement est nécessaire parce que la chaudière est vétuste et que la changer va entraîner des économies d'énergie, la jurisprudence considère que la majorité simple suffit », affirme Julien Allix de l'Unarc. Les juges estiment alors qu'il s'agit de travaux d'entretien. Si la chaudière est ancienne mais fonctionne correctement, il s'agit plutôt de travaux d'amélioration qui doivent être votés à l'article 25.



ment vérifier le circuit hydraulique et déterminer la puissance de chauffe réellement nécessaire. Un bon audit doit informer précisément les copropriétaires de la consommation de leur bâtiment, de ses défauts, des opérations à envisager et estimer les économies possibles. L'idéal est d'opter pour un audit dit « thermique et technique », qui intègre une étude architecturale et peut induire d'autres travaux. Par exemple, rénover une chaufferie alors que l'immeuble est mal isolé est incohérent... Une fois ces éléments transmis, la copropriété rédige un cahier des charges à destination des chauffagistes qui seront sollicités.

### ➔ UN BUDGET À PRÉVOIR

La copropriété d'Alix et Jean-François a déboursé 28 200 €. Une autre copropriété de 31 lots à Levallois-Perret (Hauts-de-Seine) a changé sa chaudière au fuel pour 20 000 €, tandis qu'une très grosse copropriété de neuf immeubles à Francheville (Orne) a remplacé ses trois chaudières au gaz pour 72 000 €... Le budget est conséquent et très variable selon les chantiers (le remplacement de la chaudière seule coûte moins cher que celui de tout le système hydraulique de chauffage). Chaque copropriétaire n'en supporte qu'une partie au prorata de ses millièmes. Individuellement, la dépense sera plus élevée dans les petites copropriétés où il y a peu de lots.

Reste que les travaux ne s'effectuent pas du jour au lendemain. Il s'écoule deux ou trois ans entre la première AG de copropriété qui lance l'audit, et celle où l'on vote les travaux. Cela laisse le temps de voir venir et mettre de l'argent de côté.

### ➔ BÉNÉFICIER DES AIDES FINANCIÈRES

Pour alléger la note, il est possible d'obtenir certaines aides, voire des subventions locales (ville, région). Aujourd'hui, l'Eco prêt à taux zéro est enfin ouvert au syndicat des copropriétaires pour

financer des travaux de rénovation énergétique sur les parties communes (2). Contrairement à l'Éco-PTZ individuel, la réalisation d'une seule action de travaux permet d'y souscrire. Le montant accordé est de 10 000 € au maximum par logement ou 30 000 € si plusieurs travaux sont prévus (chaudière, isolation, toiture, etc.). Sont éligibles les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990. Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble doit solliciter le prêt en s'adressant à une banque par l'intermédiaire du syndic.

Autre moyen méconnu pour financer ce type de travaux : les certificats d'économie d'énergie (CEE). « Quand un propriétaire fait des travaux de rénovation énergétique, il a droit à ce que l'on appelle des certificats d'économie d'énergie (remis par un fournisseur d'énergie, NDLR) à revendre au plus offrant, explique Julien Allix de l'Unarc. Il existe même un cours des certificats d'économie d'énergie ! Le plus souvent, les chauffagistes offrent une remise en échange de la cession de ces certificats, sans que vous le sachiez vraiment. Or, cette remise peut être moins intéressante que les sommes que rapporterait leur revente... »

Enfin, chaque copropriétaire peut bénéficier, au prorata de ses tantièmes de dépenses sur les travaux, du nouveau crédit d'impôt transition énergétique au taux de 30 %, à condition que le chauffagiste ait la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement). Attention, pour bénéficier de cet avantage qui rembourse 30 % des dépenses l'année d'après, il faut

aussi que la chaudière et/ou le système de régulation installés répondent aux normes techniques prévues par l'administration (chaudière à condensation uniquement). De quoi réchauffer également votre budget. ☺

(1) La rénovation énergétique des logements collectifs, mars 2011

(2) Décrets 2014-1437 et 2014-1438 du 2 décembre 2014, JO du 4

### UN « DPE » AVANT 2017

Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les copropriétés de moins de 50 lots, tous lots confondus (caves, greniers, garages...), doivent réaliser un DPE immeuble (à partir de 50 lots : audit thermique ou énergétique plus complet). Le DPE est succinct (par ex. : pas de prise en compte de la température dans les appartements) et sert d'abord à faire des recommandations favorables aux économies d'énergie.