



Réduire sa facture de chauffage

En copropriété, le chauffage est le poste le plus cher. En réduire le coût suppose que le conseil syndical soit extrêmement vigilant sur le choix des prestataires et le suivi de leurs interventions. Nos conseils.

PAR EMMANUEL SALBAYRE

Lecoût du chauffage, premier poste de charges dans une copropriété, devient insupportable financièrement ? Différentes solutions peuvent être mises en œuvre. Certaines relèvent du simple bon sens, d'autres, plus compliquées, nécessitent une véritable implication du conseil syndical. Elles sont, le plus souvent, à étudier et à installer de manière simultanée. En effet, réduire la facture de chauffage en copropriété passe autant par des interventions

techniques, que par des changements de comportement, individuels et collectifs. Suivez le guide.

01 Renégociez votre contrat d'exploitation

L'échéance du contrat d'exploitation et de maintenance de la chaufferie approche ? C'est le moment de se demander si ses conditions sont toujours adaptées aux besoins de la copropriété. La consommation de

combustible contractuelle est-elle bien dimensionnée ? Les visites programmées suffisent-elles ? Un bureau d'études techniques (BET) peut vous aider à y voir clair et, le cas échéant, à mettre votre contrat en concurrence. Selon les cas, une économie pourra être envisagée sur la fourniture d'énergie (soit le poste P1) ou sur l'entretien des installations (poste P2). Pierre Olivier, directeur général de la société de conseil Copro+, recommande une mise en concurrence « tous les 3 à

GETTY IMAGES/STOCKPHOTO

5 ans ». Pour les immeubles qui ont souscrit un contrat P2 + P3 (gros entretien et renouvellement des matériels), la renégociation donne l'occasion de redéfinir le périmètre des pièces vérifiées et remplacées, afin de mieux contrôler la prestation de l'exploitant. Elle permet aussi d'envisager des clauses de pénalités, si elles n'existent pas déjà, pour le responsabiliser.

02 Changez de fournisseur

On distingue deux types de copropriétés : celles qui continuent de bénéficier du tarif réglementé de gaz ; et celles qui ont déjà souscrit une offre de marché, notamment auprès d'un fournisseur alternatif. Dans le premier cas, le passage à la concurrence peut s'envisager à n'importe quel moment sans frais, indemnité ni pénalité (art. L. 441-4 du code de l'énergie). « Cela vaut même si les conditions générales de vente figurant au contrat disent le contraire », précise-t-on auprès du médiateur national de l'énergie. Les immeubles qui ont déjà quitté le tarif réglementé, eux, sont de fait tenus de respecter leurs engagements contractuels (durée, préavis),

sous peine de se voir imposer des frais de sortie anticipée de plusieurs centaines d'euros par mois de contrat restant à courir. « Il ne faut jamais dénoncer un contrat en cours, mais cela n'empêche pas d'anticiper pour profiter des offres de marché », explique Jean-Marc Dubreuil, associé au sein de Watt Value, société de service à l'énergie. *Il est possible aujourd'hui de signer des offres qui couvrent la période 2020-2022, auprès de son fournisseur comme d'un concurrent.* » L'idée est de profiter du temps de contrat restant pour trouver la meilleure offre et de sécuriser son prix sur une longue durée. Une démarche intéressante en période de hausse des cours...

03 Baissez la température

Selon la loi, la température de chauffe ne doit pas dépasser 19° C dans les appartements, « en dehors des périodes d'inoccupation »⁽¹⁾. Un seuil méconnu et pas toujours facile à faire accepter aux plus frileux... L'argument de poids à opposer aux réfractaires ? Selon l'Ademe, baisser la température de 20° C à 19° C permet de réduire la consommation de 7 %. Il peut être bienvenu de demander au syndic de faire un rappel des textes en assemblée générale. « Et en profiter pour s'entendre sur la durée de la période de chauffe », conseille Olivier Safar, syndic de copropriété à Paris.

(1) Article R. 241-26 du code de l'énergie, ex-art. R. 1313-20 du code de la construction et de l'habitation.

04

Surveillez la chaudière de près

Le conseil syndical n'est pas responsable de l'entretien de la chaudière, qu'il confie à un prestataire extérieur. Il lui revient, en revanche, de s'assurer que celui-ci fait bien son travail : effectue-t-il le nombre de visites prévues au contrat ? Ce nombre est-il adapté à la taille de la chaufferie ? Tout au long de l'année, le conseil syndical peut aussi vérifier le bon état de l'installation : propreté générale, absence de corrosion des tuyauteries, bon état de marche des voyants lumineux... Selon l'Ademe, une chaudière régulièrement entretenue, c'est 8 à 12 % d'énergie consommée en moins.

05

Équilibrez le réseau

L'opération consiste à régler le débit de l'eau de chauffage de l'immeuble, afin de s'assurer que la chaleur est distribuée équitablement dans tous les logements, indépendamment de leur exposition ou de leur situation dans le bâtiment. Elle est réalisée par un professionnel qui « ajuste les robinets et vannes de réglage au niveau de la chaudière, des pieds de colonnes et, idéalement, sur l'ensemble des corps de chauffe de l'immeuble », explique Marc Wattelier, chauffagiste à Nogent-sur-Marne et gérant de la société PariClima. Idéalement, parce que l'accès aux différents appartements n'est pas toujours aisé. Pour être parfaitement efficace, l'équilibrage doit également tenir compte du niveau d'isolation thermique du bâtiment et donc des différents travaux réalisés au fil du temps, qu'ils aient été décidés collectivement (réfection de toiture, isolation thermique par l'extérieur, etc.) ou individuellement (le remplacement de fenêtres, notamment). Ces données, on s'en doute, ne sont pas toujours faciles à obtenir. À terme, la mise en place du carnet numéri- ●●●

La difficulté est de ne pas se laisser imposer par les professionnels des solutions coûteuses inutiles

... que du logement devrait faciliter les choses, mais elle n'est pas prévue avant quelques années⁽²⁾. Pour autant, l'équilibrage reste intéressant : selon Yann Crévolin, ingénieur chef de projets en rénovation énergétique au sein de Sénova, il permet tout de même de réduire la consommation de l'immeuble de 5 à 20 %, « selon l'ampleur du déséquilibre initial et le degré de précision des réglages ». Son coût, variable lui aussi, peut aller de 3 000 à 15 000 €.

06 Désembouez le réseau

Le désembouage des réseaux permet d'éliminer les boues ferreuses qui s'accumulent au fil du temps dans les canalisations, sous l'effet de la corrosion. Au bout d'un certain temps, elles augmentent la consommation d'énergie de l'immeuble. L'opération de désembouage peut être mécanique ou chimique, et doit être envisagée préalablement à l'équilibrage, dont il augmente l'efficacité. Attention, certains professionnels ont tendance à le proposer de manière systématique, alors qu'il n'est pas toujours nécessaire. « Seul un test du niveau d'acidité de l'eau permet de déterminer l'opportunité du désembouage », explique Marc Wattelier. Ce test devrait être réalisé chaque année, au moment de la vidange des radiateurs. Le désembouage, s'il est nécessaire, coûte entre 5 000 et 15 000 €, selon la taille et la complexité du réseau.

07 Investissez

Certains immeubles ont été conçus de telle sorte que la consommation d'énergie y est élevée pour des raisons structurelles. Le seul remède consiste à réaliser des travaux : isolation de façades, réfection de toitures, remplacement des fenêtres, les pistes ne manquent pas. Parfois, c'est la chaudière qui est en cause. Obsolète, elle consomme trop. Le plus sage est de raisonner de manière globale et de procéder aux travaux par étapes, même si cela prend du temps. Les copropriétés dotées d'une installation collective de chauffage ont normalement réalisé un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique (pour celles de plus de 50 lots). S'ils ont été correctement faits, le syndicat dispose d'un document élaboré par un bureau d'étude thermique qui dresse une liste des chantiers à entreprendre, ainsi que leur ordre de priorité.

08 Calorifugez les canalisations

Il s'agit ici de limiter les déperditions d'énergie pendant le transport de l'eau de la chaufferie vers les radiateurs individuels. Le calorifugeage consiste à recouvrir d'un isolant (laine de verre, mousse, etc.) toutes les canalisations situées dans des parties communes (escaliers, caves, etc.). Une opération relativement simple, au coût modéré de 100 €/m² de calorifugeage, qui peut être financée par des certificats d'économie d'énergie (CEE). Une perspective presque trop alléchante. L'Association des responsables de copropriété (ARC) rapporte ainsi avoir « eu vent de cas de copropriétaires qui ont constaté un jour que leur syndic avait décidé

d'engager des travaux de calorifugeage sans en avoir référé au préalable à l'assemblée générale ni au conseil syndical, au seul motif que l'opération était totalement gratuite grâce au jeu des CEE, explique Claude Pouey, directeur de la coopérative technique de l'ARC. Non seulement, le remplacement du calorifugeage existant n'était pas toujours nécessaire, mais encore les copropriétaires n'avaient la main ni sur la qualité ni sur le suivi des travaux. » Il faut donc être prudent.

09 Installez des robinets thermostatiques

Se substituant aux robinets manuels, les robinets thermostatiques, posés sur chaque radiateur,



SIMULATION

permettent de réguler la température pièce par pièce, dans le respect de la limite décidée en assemblée générale. D'un mécanisme fragile, le robinet thermostatique est réellement efficace à la seule condition que le réseau soit bien équilibré et ne soit pas emboué. À noter que ces « organes de régulation » sont un préalable obligatoire à l'installation d'un système d'individualisation des frais de chauffage (compteurs d'énergie thermique ou répartiteurs de frais de chaleur, selon la configuration du réseau de distribution de chaleur).

10 Changez de source d'énergie

La tentation de changer de source d'énergie survient généralement quand la chaudière tombe en panne. Le cas le plus fréquent est le passage du fioul au gaz naturel qui reste, en dépit de l'envolée récente de son coût, l'énergie fossile la moins chère. GRDF a récemment mis en ligne un simulateur permettant de calculer les bénéfices d'une telle opération. Le biogaz (ou gaz vert), issu de la dégradation de biodéchets, pourrait se développer dans les années à venir, mais il reste pour l'instant plus cher que le gaz naturel. Rappelons que les offres incluant cette énergie propre ouvrent droit à une exonération de taxe intérieure de consommation sur le gaz naturel (TICGN) proportionnelle à sa part dans le mélange⁽¹⁾. Une taxe dont le niveau va croître fortement dans l'avenir : jusqu'à 16,02 €/mWh à compter de 2022, contre 8,45 € cette année⁽³⁾.

(1) Dès 2020 pour les immeubles neufs et à partir de 2025 pour l'ensemble des logements. (2) Décret n° 2018-210 du 27.3.18. (3) Art. 266 quinquièmes du Code des douanes.

DES ÉCONOMIES À TOUS LES NIVEAUX

La copropriété *Les hirondelles*, à Massy (91), est une résidence de 100 logements, construite en 1961, équipée d'un système de chauffage collectif au fioul, avec des radiateurs en fonte dans les appartements. La chaufferie, qui date de plus de 25 ans, est exploitée selon un contrat P2+P3 (entretien + gros entretien et renouvellement des matériels) jamais renégocié. Les factures annuelles se montent à :

→ 70 000 € pour le fioul

→ 3 780 € pour le poste P2

→ 5 342 € pour le poste P3

Soit 79 000 € de charges de chauffage par an, avec de fortes perspectives d'augmentation du fait de la hausse de la taxe carbone attendue dans les prochaines années.

Voici les économies d'énergie qu'elle peut réaliser, action par action :

- 1 Renégociation du contrat d'exploitation : jusqu'à **-5%** sur le coût du contrat
- 2 Changement de fournisseur d'énergie : **-5%** sur la facture
- 3 Baisse de la température : de **-7 à -10%** d'économie d'énergie par degré
- 4 Entretien de la chaudière : jusqu'à **-10%**
- 5 Équilibrage du réseau : **-5%**
- 6 Désembouage du réseau : **-3%**
- 7 Travaux divers visant à diminuer la consommation :
 - changement de chaudière **-15%**
 - ITE **-30%**
 - réfection toiture **-5%**
 - changement des fenêtres de **-5 à -10%**
- 8 Calorifugeage des canalisations : **-4%**
- 9 Installation de robinets thermostatiques* : jusqu'à **-7%**
- 10 Changement de source d'énergie : **-20%** d'économie pour un passage au gaz

* Robinets installés dans chaque lot, sans comptage de chaleur, charges réparties aux tantièmes.