

Paris, le 15 septembre 2022

Note technique relative à la rénovation performante des copropriétés en chauffage individuel gaz

La rénovation des systèmes de chauffage en tant que première étape pour engager les copropriétés vers la rénovation globale.

Il existe environ 1,5 millions de logements équipés de chaudières gaz individuelles anciennes en copropriété, dont un tiers sont raccordées à des conduits collectifs, principalement installées dans des bâtiments construits à partir des années 1950.

Ces chaudières existantes, majoritairement standard ou basse température disposent de rendements saisonniers inférieurs à 86% (cf Directive Eco-conception 2009/125/CE).

Elles peuvent être rénovées par des chaudières à condensation dites à « Très Haute Performance Energétique » générant jusqu'à 30% de gain performance énergétique à l'échelle du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire du logement.

Dans le cas de chaudières raccordées à un conduit d'évacuation des produits de combustion collectif, la prise de décision de leur remplacement doit être réalisée à l'échelle de la copropriété, et peut être un premier pas lui permettant de s'engager dans une démarche de rénovation plus globale du bâtiment.

C'est ce que GRDF et La Copro des Possibles-Lab sont en train d'expérimenter au travers de l'idée du « Conduit du changement » développé actuellement dans la saison 2 des EXPERENOS, avec l'appui de l'ADEME et du Plan Bâtiment Durable.

Des contraintes techniques et réglementaires à respecter qui impliquent une rénovation de l'ensemble des chaudières et du conduit de manière simultanée.

Différents textes encadrent la rénovation des chaudières individuelles :

- La Directive Eco-conception 2009/125/CE a imposé aux chaudières disponibles à la vente de respecter l'atteinte d'un rendement saisonnier supérieur à 86% ainsi qu'un seuil d'émission d'oxydes d'azote maximal de 56 mg/kWhPCS. Les chaudières à condensation sont les seules à respecter ces exigences.

Il existe cependant une dérogation permettant de continuer à remplacer des chaudières de type B1 (de rendement saisonnier compris entre 75 et 86%) à l'identique si ces chaudières sont raccordées à un conduit collectif ou à un conduit individuel de plus de 10m.

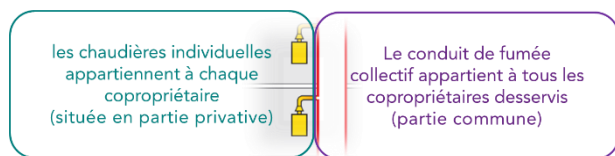
Cette possibilité, intéressante techniquement, n'incite pas les copropriétés à s'engager dans un parcours de travaux collectif plus efficace d'un point de vue énergétique, comme décrit ci-après.

- La réglementation gaz en vigueur ne permet pas l'installation et le raccordement de chaudières à condensation directement sur les conduits de fumées (maçonnés et autres) excepté si le conduit de fumée a subi des travaux d'adaptation. Il est donc nécessaire de tuber ou de remplacer le conduit existant. En effet, les chaudières à condensation ayant des températures de fumée de 35 à 80°C et contenant plus d'humidité, elles pourraient provoquer une migration d'eau dans la maçonnerie ou la corrosion d'un conduit métallique non adapté.

Dans le cas de chaudières individuelles raccordées sur un conduit collectif, il est donc nécessaire, pour rénover un seul de ces systèmes avec un passage à la condensation et amélioration de sa performance, de changer l'ensemble des chaudières raccordées sur ce même conduit qui doit être également rénové, ceci devant être réalisé de manière simultanée.

Il s'agit donc de prendre une décision collective au sein de la copropriété en vue de traiter du remplacement de chaudières individuelles, qui relèvent du domaine privatif, par des chaudières plus performantes.

Un contexte qui rend difficile le passage à l'acte en copropriété.



Le règlement de copropriété définit quelles sont les parties privatives et quelles sont les parties communes. Dans notre cas, les chaudières individuelles relèvent du domaine privatif et les conduits de fumées collectifs des parties communes.

Les travaux de rénovation d'une chaudière en fin de vie devront donc obtenir un accord en assemblée générale de copropriété, par l'ensemble des copropriétaires qui s'engageront alors à :

- Remplacer l'ensemble des chaudières raccordées au conduit dont dépend la première chaudière en fin de vie (décision individuelle de chaque copropriétaire),
- Réaliser des travaux sur le conduit pour l'adapter aux conditions d'utilisation des chaudières à condensation (décision collective via vote à l'une des majorités de la loi du 10 juillet 1965).

C'est un processus très long, qui a toutes les chances de ne pas aboutir, l'âge des chaudières raccordées sur un même conduit pouvant être très hétérogène.

Plusieurs travaux et pistes de réflexion sont en cours pour faciliter cette prise de décision :

- Implication d'un Assistant à Maîtrise d'Usage pour accompagner les copropriétaires dans leurs réflexions (Projet Expérénos2 visant à créer une méthode reproductible),
- Mise en place de solutions permettant de temporiser le remplacement des chaudières en fin de vie pour embarquer la copropriété dans un projet de rénovation collective,

L'article R 138-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, prévoyait de manière exhaustive la liste des travaux privatifs d'intérêt collectif pouvant s'imposer à l'ensemble des copropriétaires y compris sur leurs parties privatives. Le remplacement des chaudières individuelles ne faisait pas partie de cette liste. Dès lors, dans le cas où le projet de rénovation entraînait l'adhésion de la majorité des copropriétaires pour le remplacement des conduits de fumées, un copropriétaire pouvait faire échouer le projet global.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, cet article R 138-2 a été abrogé et c'est l'article 9 de la loi du 10 juillet 2015 qui prévoit qu'un copropriétaire ne peut s'opposer à des travaux d'intérêt collectif, y compris sur ses parties privatives, lorsqu'ils sont décidés en assemblée générale.

Des mécanismes d'aides peu connus en présence de systèmes de chauffage individuels.

Les mécanismes d'aides à disposition des copropriétés et copropriétaires sont les suivants :

- MaPrimeRénov',
- MaPrimeRénov' Copropriété
- Les CEE.

Contrairement aux CEE et à MaPrimeRénov' qui sont mobilisables à la maille individuelle, MaPrimeRénov' Copropriété intervient à l'échelle de la copropriété et est calculée sur la base de travaux collectifs, y compris les travaux privatifs d'intérêt collectif.

Voté régulièrement en assemblée générale, le remplacement de l'ensemble des chaudières individuelles, en même temps que le remplacement du conduit collectif de fumées, peut désormais être considéré comme travaux privatifs d'intérêt collectif. Ces travaux peuvent alors entrer dans le périmètre de MaPrimeRénov' Copropriété et participer, avec d'autres travaux, à l'atteinte du gain de 35% d'économie d'énergie.

Exemple d'un bâtiment petit collectif en zone H1c, de 13 logements, qui vise des travaux lui permettant de faire au moins 35% d'économies d'énergie.

Des travaux sont réalisés sur les postes suivants : chaudières individuelles + conduit, installation d'une ventilation hygroréglable, remplacement des menuiseries et isolation de la toiture.

Dans le premier cas présenté, les chaudières sont supposées font partie des travaux privatifs d'intérêt collectif. Dans le deuxième cas, elles sont prise en compte à la maille individuelle. Les économies générées ne permettent alors pas l'atteinte des 35% d'économie et ouvre pas droit à MPR'copropriété.

Cas 1		Cas 2	
Coûts d'investissement	14000	Coûts d'investissement	14000
Montant des aides	4936	Montant des aides	2196
<i>CEE chaudière</i>	<i>150</i>	<i>CEE chaudière</i>	<i>150</i>
<i>MaPrimeRénov' chaudière</i>	<i>-</i>	<i>MaPrimeRénov' chaudière</i>	
<i>Coup de pouce EVAPDC</i>	<i>700</i>	<i>Coup de pouce EVAPDC</i>	<i>700</i>
<i>MaPrimerénov' Copropriété</i>	<i>3500</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>CEE ventilation SF</i>	<i>171</i>	<i>CEE ventilation SF</i>	<i>171</i>
<i>CEE fenêtre</i>	<i>195</i>	<i>CEE + MaPrimeRénov fenêtre</i>	<i>355</i>
<i>CEE Toiture</i>	<i>220</i>	<i>CEE + MaprimeRénov Toiture</i>	<i>820</i>
Reste à charge / logement	9064	Reste à charge / logement	11804

Sources des aides : Dossier de presse MaPrimeRéno' Janvier 2021, exemple d'un profil violet.

Soit un écart d'environ 2700€/logement de reste à charge entre les deux scénarios.

La prise en compte des travaux de rénovation du couple chaudières + conduit en tant que travaux privatifs d'intérêt collectif ainsi que leur valorisation dans MaPrimeRénov' Copropriété permet de faciliter l'engagement des copropriétés dans une démarche de rénovation plus globale, en atteignant des économies d'énergies difficiles à obtenir avec une rénovation seule du bâti.