



Chauffage et eau chaude sanitaire en copropriété

Nœuds et leviers de la rénovation énergétique

syndic
reno
SUPPORT
by FEDERIA

Votre boîte à outils pour la
rénovation énergétique
en copropriété

WWW.SYNDICRENOSUPPORT.IMMO

Avec le soutien de



Un projet réalisé dans
le cadre du plan de relance
de la Wallonie



Renobatex

Faut-il traiter le chauffage en dernier ?

Cette question revient régulièrement lors des formations et échanges, et pour cause : elle témoigne du décalage qui peut exister entre la théorie et la pratique. Qu'en est-il réellement ? Est-il vraiment judicieux d'attendre la fin du processus pour rénover le système de chauffage ?

IDÉALEMENT OUI...

Le principe de ne traiter le chauffage qu'en dernière étape d'une rénovation énergétique a évidemment une logique rationnelle et économique. En diminuant autant que possible les besoins en énergie, notamment en isolant fortement l'enveloppe, et en le faisant de manière prioritaire, il est possible de passer ensuite, et **directement**, sur des modes de chauffage très performants, voire décarbonés. **Cela permet de sauter des étapes intermédiaires en économisant donc temps et argent.**

MAIS PARFOIS NON !

Dans la pratique, les démarches nécessaires à l'isolation de l'enveloppe (étude, permis, récolte des fonds) sont longues, particulièrement en copropriété. Il n'est pas rare qu'entre l'envie d'isoler et la fin du chantier, beaucoup d'années s'écoulent...

De plus, dans de nombreux cas, les **chaudières sont vieillissantes** et doivent être remplacées bien avant que d'autres solutions soient possibles. Dans ces situations, il est souvent préférable, voire inévitable, de **commencer par le chauffage !**

COMMENT FAIRE ?

Le bon ordre d'intervention dépendra d'une copropriété à l'autre. Mais une **optimisation de l'installation existante** est toujours une bonne idée. Souvent, avec relativement peu de frais, et donc un très bon retour sur investissement, elle **permet de diminuer, parfois significativement, les consommations** pendant toute la durée d'étude et des travaux d'isolation. Les économies ainsi engendrées peuvent alors être réinvesties dans les futurs travaux à réaliser.



Cette amélioration de la performance, qui peut se faire au niveau de la chaudière, mais aussi de la **régulation**, de la **distribution** et de l'**émission**, restera toujours **utile, quel que soit le mode de production de la chaleur final**. En effet, même si à terme, la chaleur devait être générée entièrement à partir de pompes à chaleur, réseaux de chaleur ou autres, elle devra toujours être répartie en quantités et temporalités pertinentes, acheminée en limitant les déperditions et diffusée de façon efficace.

Cette première étape **peut constituer un apport financier conséquent**, surtout dans les grandes copropriétés où les réglages sont parfois mal adaptés et où les sinistres et interventions constituent autant d'opportunités pour améliorer l'installation. Cette démarche est aussi un excellent vecteur de **mise en route** pour la copropriété et de mise en **confiance** dans la capacité du syndicat à effectuer des actions efficaces. *L'exemple du Méridien à Paris, que vous pouvez lire plus loin dans nos Reno Stories, illustre parfaitement ce cas.*

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les améliorations à bas coûts, particulièrement au niveau de l'installation de chauffage étaient le sujet des « Midis de la copropriété » de février. Vous les avez ratés ? Bonne nouvelle, l'une des sessions a été enregistrée et est accessible via le Cefim Learning Lab.



Obligations réglementaires, rappels et évolutions

A Bruxelles, des obligations PEB concernant le chauffage sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2025 et d'autres suivront prochainement. Certaines entraînent des actions à mettre en place dans les copropriétés. Quelles sont ces mesures ?



En cas de chaudières privées :

Une liste des appareils individuels raccordés à un conduit collectif doit être établie et tenue à jour. Cette obligation peu connue est pourtant bien utile à la mesure suivante, entrée en vigueur début 2025. Un modèle de liste, proposé par Bruxelles Environnement, est repris dans nos Docs et Liens (voir encadré ci-après).

AU 01.01.2025

Tout remplacement individuel d'un appareil atmosphérique (chaudière – chauffe-eau) doit être précédé d'une **analyse de faisabilité de remplacement des appareils atmosphériques**. Cette étude devra donc faire l'objet d'un rapport, aux frais de l'ACP. La responsabilité de transmission des informations privées revient quant à elle aux copropriétaires.

AU 01.01.2025

Obligation d'inspection ou de ramonage des conduits collectifs et de tous ses accessoires, et ce tous les 5 ans.



En cas de chaudière collective :

AU 01.06.2025

Interdiction de placer des chaudières au mazout, y compris lors du remplacement d'une chaudière existante, et ce sauf dérogation.

AU 31.12.2025

Obligation de calorifugeage des tuyaux de chauffage de plus de 20mm, même en l'absence de travaux.

Pour la **Wallonie**, il n'y a pas de nouveauté en ce qui concerne les systèmes de chauffage, et les seules obligations existantes qui impliquent le syndic sont les contrôles périodiques et diagnostics approfondis, en cas d'installations communes. En ce qui concerne l'installation de chaudières au mazout, normalement interdite à partir de 2026, il est possible que le nouveau gouvernement en assouplisse la mesure ou le calendrier, comme vous pouvez le lire dans notre section "Retour sur les questions du Helpdesk".



Besoin d'un rappel des obligations existantes pour les chaufferies ? Retrouvez-les sur www.syndicrenosupport.immo

reno
STORIES

Envie de découvrir des cas concrets où des problématiques de chauffage ont été un levier pour la rénovation ?

➔ À Paris, un très gros immeuble de près de 500 lots, à la limite de la précarisation, a utilisé l'optimisation de la régulation et de la production de chauffage comme levier financier pour mettre en route une rénovation.

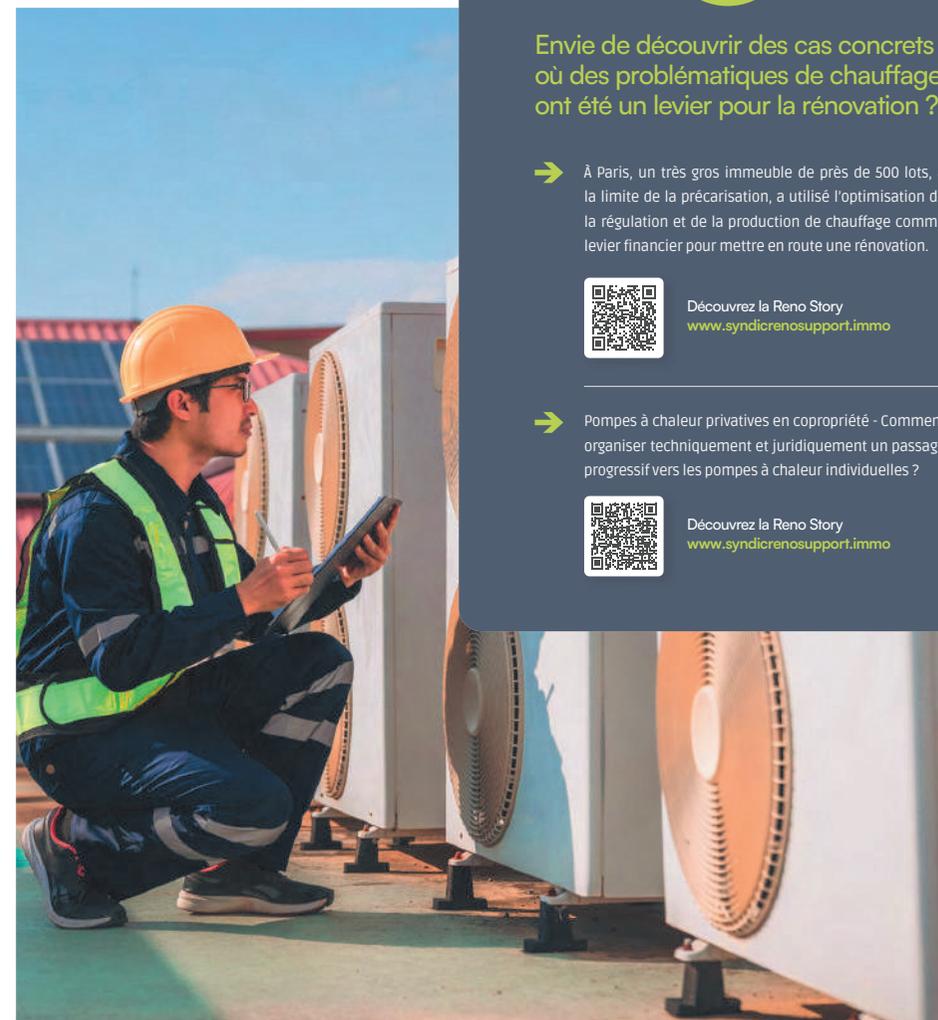


Découvrez la Reno Story
www.syndicrenosupport.immo

➔ Pompes à chaleur privées en copropriété - Comment organiser techniquement et juridiquement un passage progressif vers les pompes à chaleur individuelles ?



Découvrez la Reno Story
www.syndicrenosupport.immo



LE SAVIEZ-VOUS ?

FICHES PRATIQUES SPÉCIALEMENT DESTINÉES AUX SYNDICS, COURTIER ET RÉGISSEURS

Syndic Reno Support établit pour les membres Federia des fiches reprenant une synthèse des réglementations existantes ou nouvellement entrées en vigueur. On y retrouve aussi des points type à reprendre aux PVs d'AG permettant au syndic de répondre à ses obligations et de rappeler aux copropriétaires leurs propres responsabilités. Ces informations peuvent également être utiles aux clients des courtiers et des régisseurs.

► Ex. Fiche Chaudières et chauffe-eaux privatifs en copropriété



Vous avez un cas concret à soumettre ?

Cela peut se faire simplement via une interview en ligne !

ENVIE DE VOUS INSPIRER DE PROJETS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUES EN COPROPRIÉTÉ ?
DÉCOUVREZ LES SOLUTIONS APPORTÉES PAR D'AUTRES SYNDICS !



Retour sur les questions du Helpdesk

SUR L'AVENIR DES CHAUDIÈRES AU MAZOUT

? *Je suis interpellé par un installateur et des proprios... Est-ce correct, qu'à partir de 2026, le renouvellement d'une chaudière au mazout ne sera plus autorisé en Wallonie ?*

En effet, concernant les chaudières existantes au mazout, il ne serait plus autorisé de les renouveler à partir du **1^{er} janvier 2026**. Cependant, comme on peut le lire dans l'avertissement sur la page actuelle du site de la Région wallonne, le nouveau gouvernement **pourrait "faire évoluer" ces mesures et/ou le calendrier qui s'y rapporte**. A suivre donc...

Toutefois, ces exigences découlent d'obligations européennes qui finiront plus que probablement par être d'actualité.



? *Que conseiller à une ACP bruxelloise composée principalement de personnes âgées, qui souhaitent rester au mazout (12 appartements et une citerne mazout 8000L non conforme, mais sans fuite), notamment parce qu'elles ont été mal renseignées sur le fait que le gaz sera bientôt prescrit ?*

Effectivement, il faut bien étudier la question, parce que l'installation de nouvelles chaudières à mazout sera interdite après le 01/06/2025 à Bruxelles.

Concrètement cela signifie que, même si le fonctionnement des chaudières existantes reste autorisé, elles ne pourront être remplacées en fin de vie et que **les pièces et réparations deviendront progressivement moins courantes**.

Dans ce contexte, en fonction de l'âge et l'état de la chaudière existante, il y a donc lieu de **se demander si par exemple, l'investissement lié au remplacement de la cuve est le meilleur choix**, d'autant que le raccord au réseau de gaz devrait être relativement classique pour l'adresse renseignée.

En ce qui concerne l'interdiction des chaudières au gaz : il y a en effet une **interdiction de placement de chaudières gaz prévue à partir de 2030**. Cependant, celle-ci concerne **uniquement les projets qualifiés de "rénovations lourdes"** (rénovation lors d'un même projet et avec permis de plus de 50% de l'enveloppe et de toutes les installations techniques), ce qui n'est pratiquement jamais le cas en copropriété.

Dans le cas de **rénovation simple**, il n'y a **pas d'interdiction prévue à ce jour**. De plus, il est assez courant de pouvoir prévoir dès le placement, un système pouvant fonctionner en tandem avec des pompes à chaleur (que ce soit immédiatement ou à terme). Cela permet de faire évoluer le système de chauffage dans le temps, notamment en fonction de l'isolation future du bâtiment.



Une question, une information ou un retour de terrain à partager concernant la rénovation énergétique en copropriété ?
www.syndicrenosupport.immo

LE HELPDESK SYNDIC RENO SUPPORT EST À VOTRE DISPOSITION !



LES LABORATOIRES DE LA COPROPRIÉTÉ

Les formations Syndic Reno Support



Les formations Reno Check Up et Reno Toolbox reviennent ! Toutes les infos et dates sont à découvrir sur www.syndicrenosupport.immo !

D'autres Rendez-vous Federia dédiés aux syndicis ? Participez aux prochains

CLUBS COPROPRIÉTÉ

Les masterclasses dédiées aux syndicis et à leurs gestionnaires !

Infos et inscriptions sur www.cefim.immo



VENDREDI 4 AVRIL 2025
BORNES DE RECHARGE



VENDREDI 23 MAI 2025
VADE-MECUM ASCENSEURS

EPOXY & Travaux

// RÉSISTANCE
// FIABILITÉ
// LONGÉVITÉ

EPOXY & TRAVAUX // Tél. 0490/16.69.45
info@epoxy-travaux.be // www.epoxy-travaux.be