



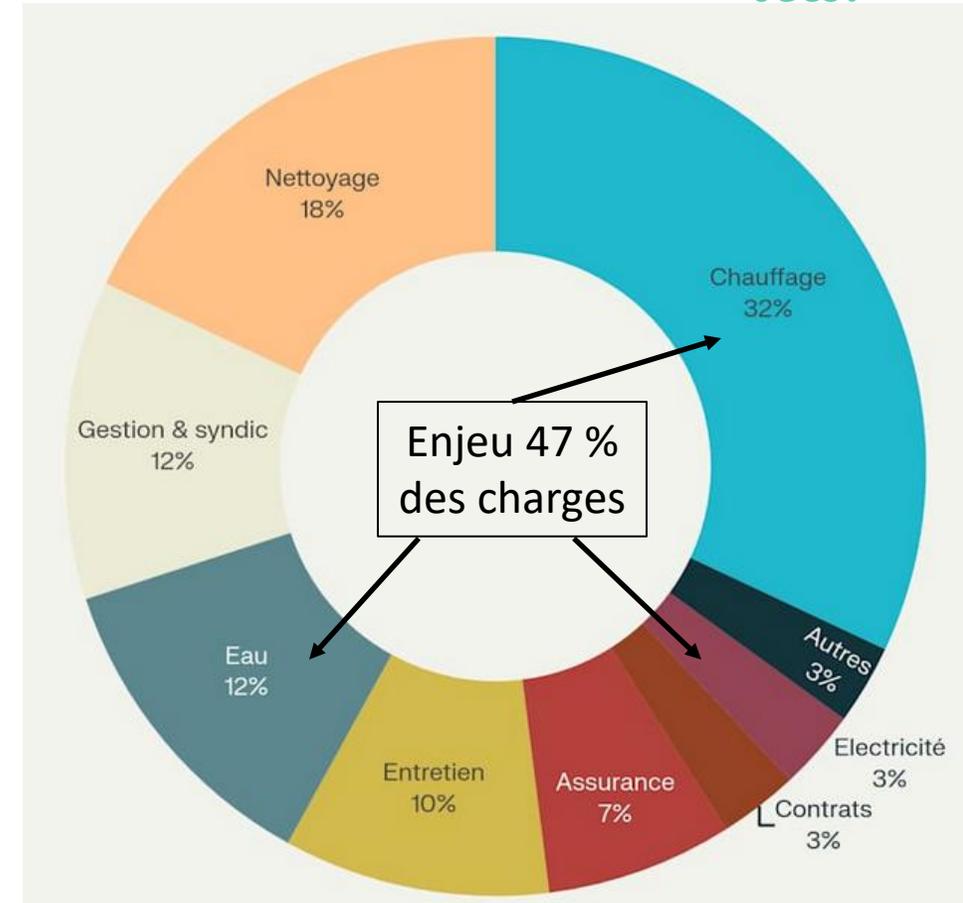
Les fluides en copropriété

16 juin 2025 – Michel Drouère



Enjeux et perspectives, un sujet crucial ?

1. Poids des fluides dans les charges
2. Enjeux environnementaux (énergie, CO₂, ressource en eau...)
3. Opportunités d'économies durables



Exemple d'une copropriété avec chauffage collectif, sans gardien ni ascenseur

Quels fluides, quelle gestion ?

Fluides = énergie et ressources circulant dans l'immeuble



Gérer =

- Comprendre
- Vérifier
- Mesurer
- Réguler
- Agir sur l'usage
- Mettre en concurrence

Le chauffage collectif (1)

Type	Vous achetez (combustible / P1 / R1)	Vous entretenez (installation / P2+P3 / R2)	Vous mesurez (CET / compteurs ECS)
Chaufferie	Gaz Fioul Pellets = granulés de bois	Chaufferie	m3 litres tonne
Réseau de chaleur	kWh (eau) kWh (vapeur)	Sous-station	kWh TV tonne-vapeur
PAC	rien	PAC	kWh
Panneaux solaires thermiques	rien	Panneaux solaires thermiques	kWh

ECS = fourniture d'eau froide + réchauffage ➔ mesurer ECS + fixer son prix

- **Comprendre**
- **Vérifier**
- Mesurer
- Réguler
- Agir sur l'usage
- Mettre en concurrence

Le chauffage collectif (2)

Vos prestataires

- Fournisseur d'énergie
- Chauffagiste
- ASL / AFUL
- Prestataire de comptage
- BET

- ❖ Carnet d'entretien de la chaufferie (obligatoire – remis au syndic) © ARC
- ❖ Guide de l'assistance technique des responsables de copropriété : accès libre sous https://www.arc-copro.fr/sites/default/files/librairie/ouvrage/2025-02/Guide_2025_int.pdf

	Durée de vie
Circulateur (pompe)	9 à 12 ans
Vanne de régulation (vanne 3 voies)	10 à 15 ans
Régulateur	10 à 15 ans
Sonde de température extérieure	5 à 6 ans
Vase d'expansion	7 à 10 ans
Calorifuge	6 à 10 ans
Chaudière	15 à 20 ans
Brûleur	10 à 15 ans
Ballon d'eau chaude	25 à 30 ans

- **Comprendre**
- **Vérifier**
- Mesurer
- Réguler
- Agir sur l'usage
- Mettre en concurrence

Le chauffage collectif (3)

Vérifier

Vos documents :

- Carnet d'entretien de la chaufferie (obligatoire)
- Rapport annuel d'exploitation
- Rapport du contrôle COFRAC biennal (> 400 kW) – art. R224-31 du **Code de l'Environnement** (sauf réseau de chaleur)

Combien de logements
pour 400 kW ?

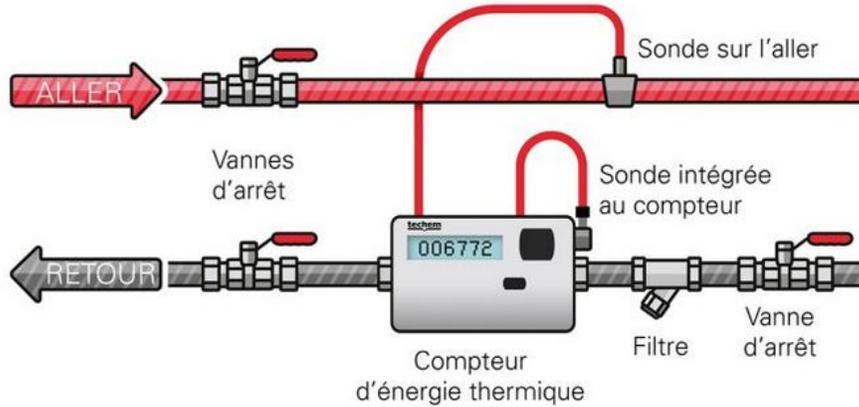
- 50 – 60 (ancien non rénové)
- 100 – 120 rénové RT 2012
- 180 – 200 BBC, RE 2020

Vos rendez-vous : 1 fois par an avec le chauffagiste

- ❖ Factures (TVA 5,5 % si chauffage urbain)
- ❖ Electricité pour chaufferie

- **Comprendre**
- **Vérifier**
- Mesurer
- Réguler
- Agir sur l'usage
- Mettre en concurrence

Le chauffage collectif (4)



© www.techem.com

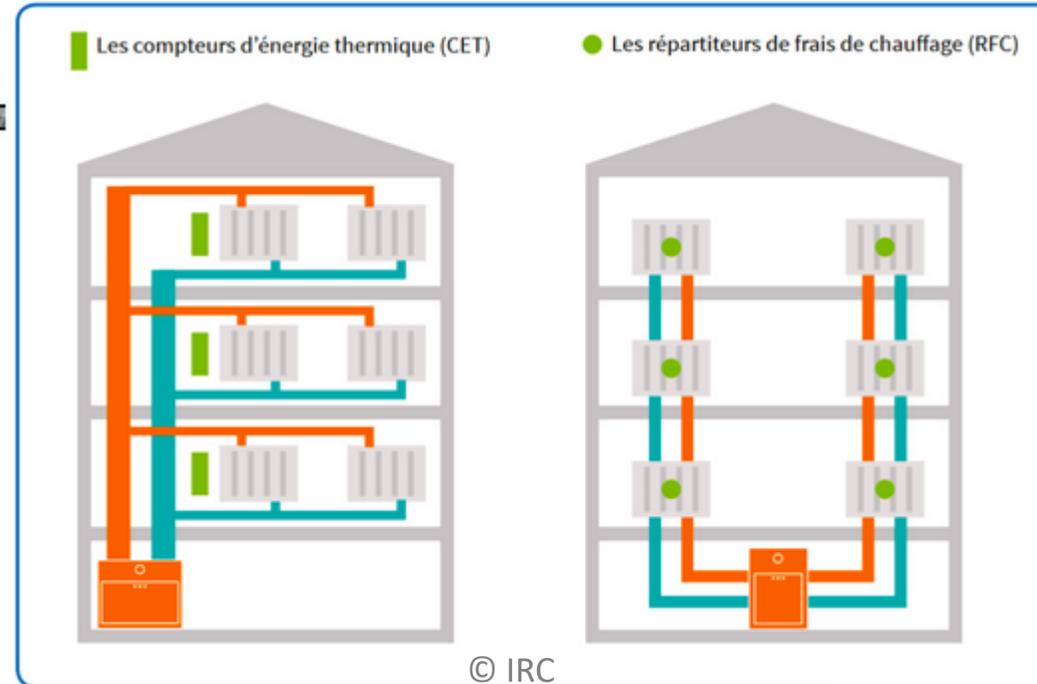
Sociétés de comptage :

Attention aux contrats de 10 ans et aux formules de révision annuelle mal appliquées !

Télérelevé obligatoire pour **tous** les compteurs au 1/1/2027

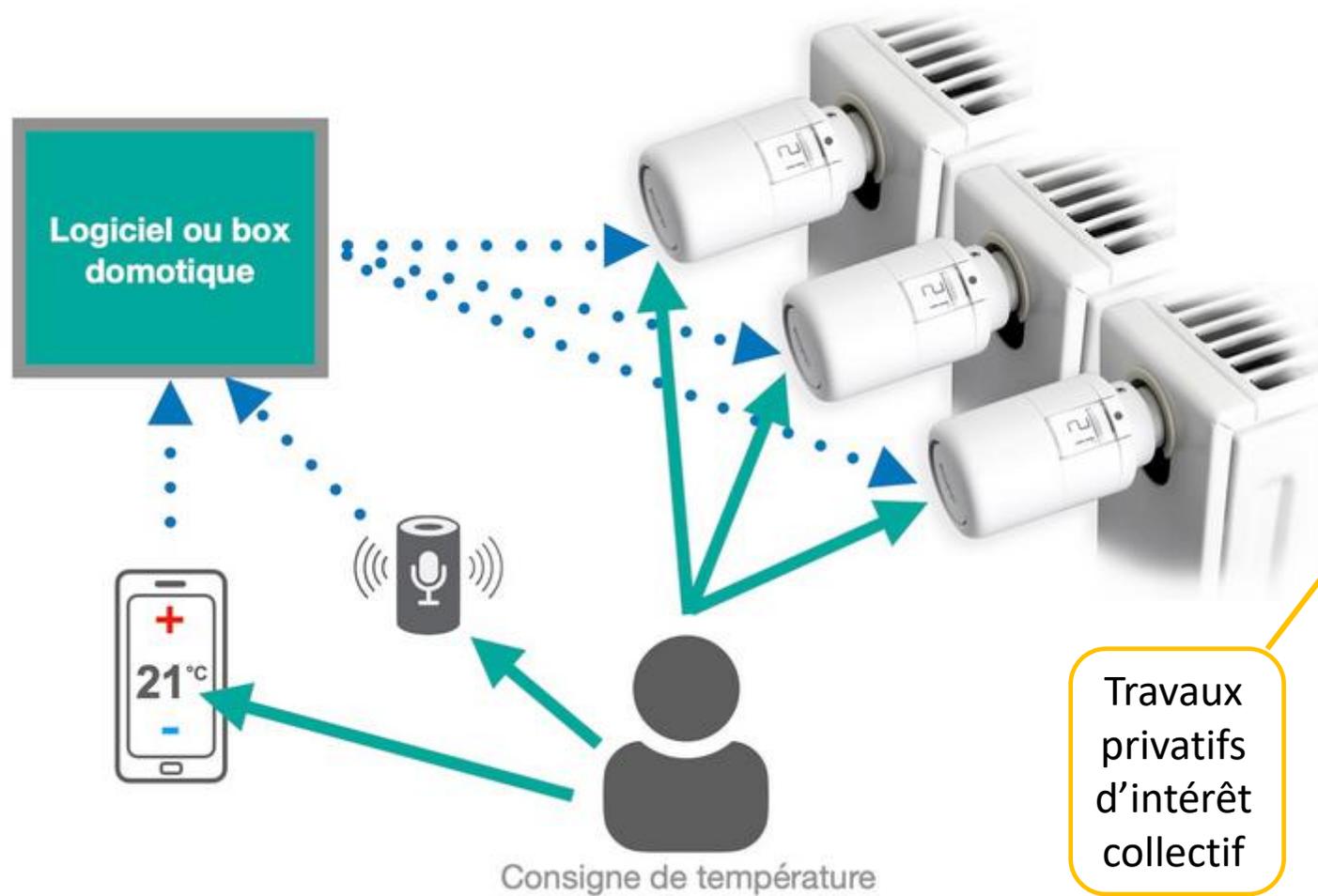
Pas d'obligation d'individualisation si

- $< 80 \text{ kWh / m}^2$ (= **objectif RE**)
- Impossibilité technique



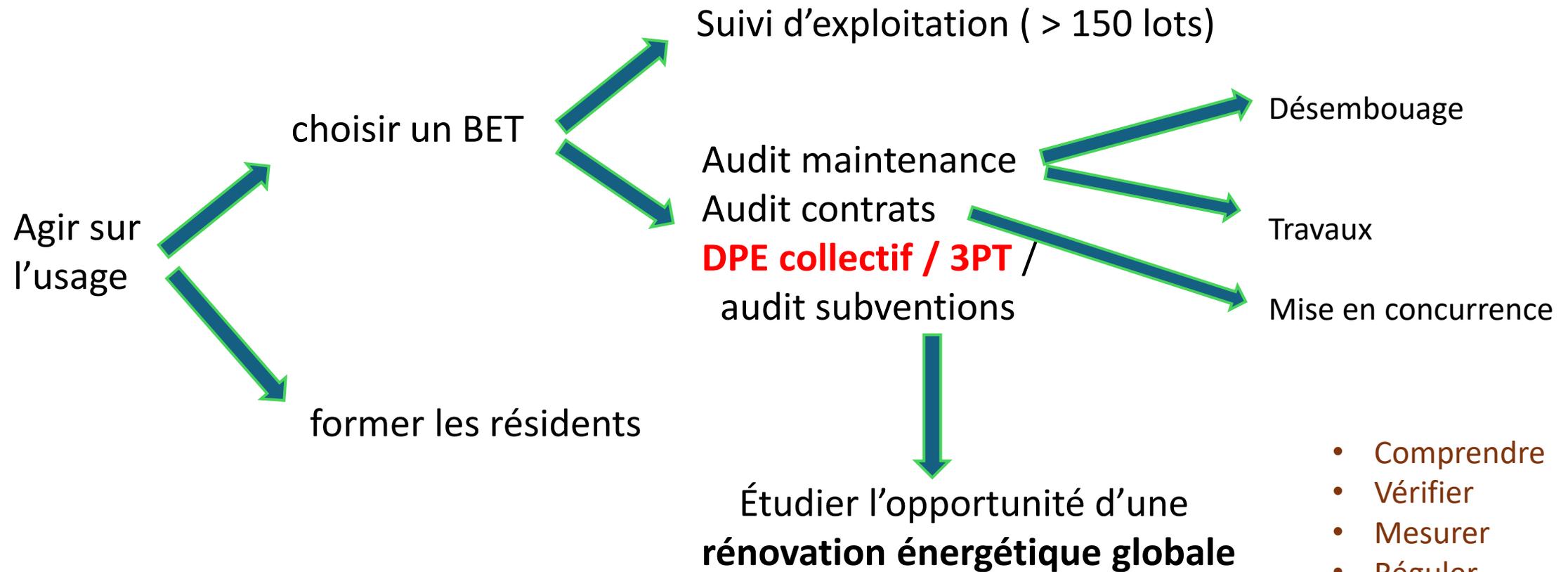
- Comprendre
- Vérifier
- **Mesurer**
- Réguler
- Agir sur l'usage
- Mettre en concurrence

Le chauffage collectif (5)



- Comprendre
- Vérifier
- Mesurer
- **Réguler**
- **Agir sur l'usage**
- Mettre en concurrence

Le chauffage collectif (6)



- Comprendre
- Vérifier
- Mesurer
- Réguler
- **Agir sur l'usage**
- **Mettre en concurrence**



Le gaz

2 enjeux

- **Le coût et son évolution** (gaz chauffage)
 - Surveiller échéance du contrat et mettre en concurrence
 - Durée du prix fixe
 - Courtiers en énergie

- **La sécurité** (NB les colonnes montantes sont intégrées au réseau public)

L'eau (1)

Les **5 réseaux** en copropriété

Eau potable / AEP / Eau froide

ECS

EP eaux de pluie (2006)

EU eaux usées

EV eaux vannes (1977)

Travaux =

VRD voirie réseaux divers



Ratio typiques :

- 40 m³ / résident
- 2/3 EF + 1/3 ECS
- Parties communes < 5% du total sauf en présence d'espaces verts

- Comprendre
- Vérifier
- Mesurer
- Réguler
- Agir sur l'usage
- Mettre en concurrence

L'eau (2)

- **Comptage obligatoire** : EF (si PC déposé après 1/11/2007)
- **ECF** (exception si > 2 compteurs / lot ou > 15 % des points non desservis)
- **Type de compteur** : vitesse vs. volumétrique
- **Durée de vie** : 12 ans ECS, 15 ans EF
- **Relevé par conseil syndical** (< 30 lots ?)
- **Sociétés de comptage** : (Océa, Ista, Proxiserve, Trybatec)
 - Contrats de 10 ans
 - Coût croissant rapidement
 - Formules de révision annuelle mal appliquées !
- **Télérelevé** obligatoire pour **tous** les compteurs au 1/1/2027 = remplacement ?



- Comprendre
- **Vérifier**
- **Mesurer**
- Réguler
- Agir sur l'usage
- Mettre en concurrence

L'eau (3)

Les difficultés courantes

- Compteurs non relevés ➔ voter en AG un forfait (2 méthodes) et... l'appliquer
- Décalage des relevés (compteur principal – compteurs divisionnaires) et delta aberrant
- Facturation de l'eau d'arrosage
- Détection des fuites

Les dysfonctionnements

- Relevés non fournis au CS
- Relevés incohérents
- Relevés à zéro non signalés



- Comprendre
- Vérifier
- Mesurer
- Réguler
- Agir sur l'usage
- Mettre en concurrence

L'électricité

Connaissance de l'installation : combien de PDL, desservant quelle installation ?

Vérifier puissance souscrite vs. puissance maximale appelée

Enjeux financiers **faibles**

Respect de la réglementation + du RCP = comptage ou estimation de

- l'électricité chaufferie
- l'électricité ascenseurs

Parking : installation IRVE commune ? Sinon puissance installée suffisante ?

Les autres fluides

La ventilation

- Entretien, contrats VMC
- Rénovation énergétique (hygroréglable, double flux)

Le froid

- Climatisation collective (Nice, Cannes)
- Réseaux de froid Fraîcheur de Paris (ex-Climespace, Paris), Enertherm (La Défense)

Les courants faibles ou VDI (voix données image) = TV, internet, fibre, digicode

- Résilier les anciens contrats Numéricable (SFR) d'accès collectif aux chaînes de la TNT
➔ décision d'AG

Merci de votre attention

Cette présentation sera mise en ligne sur le site de l'URCC-Ouest

Donnez-nous vos suggestions pour les thèmes à traiter en 2025-26 !



Michel Drouère