

AVRIL 2013

Proposition de rénovation du système thermique de notre résidence Notice explicative aux copropriétaires

Le but de la rénovation de notre système de chauffage peut être :

- le souhait simplement d'entretenir l'immeuble, en remplaçant les chaudières qui ont un âge respectable, par des chaudières à gaz à condensation.
- la nécessité de diminuer nos charges sur les postes CHauffage (CH) et Eau Chaude Sanitaire (ECS).

Actuellement ces postes sont réalisés par deux chaudières à fioul qui ont 30 ans. Ce fut de bonnes chaudières qui arrivent à leur période de renouvellement.

Leurs techniques anciennes nous ont coûté 100 000 € en 2011/2012 ; compte tenu du prix du fioul par rapport à d'autres techniques, cela est cher.

La puissance à prévoir pour le CH et l'ECS est de 550 KW environ.

Ce chiffre devra être confirmé car il conditionne le dimensionnement et l'efficacité de la future installation.

Le Conseil Syndical a souhaité mener une réflexion sur un projet global de rénovation de notre chaufferie, avec l'idée, si telle est la décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires, de prévoir une évolution vers les énergies renouvelables.

Plusieurs étapes se présentent à nous.

« Étape 0 »

Ne rien faire, donc aucune dépense en matériel dans l'immédiat, mais qu'il faudra faire un jour, avec un combustible probablement en forte augmentation.

« Étape 1 »

Dépenser environ 250 000 € en chaudières à gaz, en mise en conformité, en réorganisation de la chaufferie et en équilibrage des colonnes de distribution du chauffage.

Par rapport au système actuel nous dépenserions en CH et ECS 70 000 €/an au lieu de 100 000€ toutes choses égales par ailleurs avec un meilleur confort.

Le temps de retour sur dépense serait de l'ordre de 8 ans.

« Étape 2 »

Dépenser environ 510 000 €, montant qui comprend « l'étape 1 » complétée par un groupe de Pompe À Chaleur (PAC) sur eau de forage. Le groupe de PAC est constitué de plusieurs machines. Certaines de ces machines seraient dédiées à la production d'ECS, d'autres au CH. Les chaudières et les PAC seraient en secours mutuel.

Par rapport au système actuel nous dépenserions 40 000€/an en CH et ECS au lieu 100 000 € toutes choses égales par ailleurs.

Le temps de retour sur dépense serait également de l'ordre de 8 ans.

Cette étape nécessite une étude hydrogéologique (-50 mètres), la réalisation des forages avec une assurance de l'ADEME et l'implantation du groupe PAC qu'il faut avoir prévu en « étape 1 ».

Nous aurions probablement la chance d'avoir de l'eau en quantité suffisante, (que l'étude hydraulique devra confirmer), de la surface en pleine terre pour effectuer les forages, et la distance suffisante entre les forages. Tous les immeubles n'ont pas cette possibilité.

« Étape 3 »

Dépenser environ 900 000 € montant qui comprend « l'étape 2 » avec le renforcement des PAC, l'isolation et l'équilibrage hydraulique des parties communes.

Le groupe de PAC fournirait les besoins de CH et ECS, les chaudières à gaz ne serviraient que de secours. Par rapport au système actuel nous dépenserions en CH et ECS 25 000 €/an au lieu de 100 000 € toutes choses égales par ailleurs.

Le temps de retour sur dépense serait d'environ 11 ans.

Cette étape serait susceptible, actuellement, d'aides de l'État.

Les étapes 1, 2, 3 sont indépendantes l'une de l'autre : il est possible en effet d'arrêter ou de redémarrer ce processus en fonction des coûts du gaz et de l'électricité.

A noter également, l'étape 2 ne peut être envisagée, sans avoir, préalablement, fait réaliser par un hydrogéologue une étude de faisabilité afin de s'assurer du bien-fondé d'un forage dans la résidence (qualité de l'eau, débit, ...)

Soulignons enfin que, pour assurer la cohérence de ce projet global de rénovation, il est nécessaire de réaliser les études correspondantes, en amont des 3 étapes, étant bien précisé que rien ne peut être entrepris sans l'accord préalable des co-propriétaires lors de l'assemblée générale.

Lors de la prochaine assemblée générale, les copropriétaires auront à se prononcer sur la 1^{ère} étape du projet.

Le dossier complet peut être consulté sur internet en laissant votre adresse électronique au gardien, il est également disponible, contre émargement, à la loge.

Cordialement

le Conseil Syndical

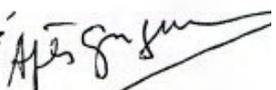
Michel Fillon

OK 

Jean Grossman

Bon pour accord 

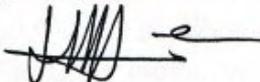
Agnès Guguen

CONTRE cette information est inexacte et biaisée 

Danielle Kapitanffy

M. Kapitanffy / le Bon pour accord.

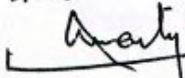
Jean-Marc Lenoir

Bon pour accord 

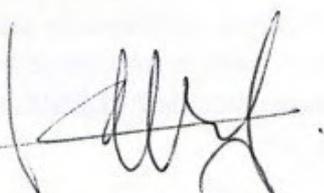
Michèle Lepetit

OK 

Gérard Marty

OK 

Olivier Méliçon

Bon pour accord. 

Conseil Syndical
Résidence La Rochefoucauld, Gambetta, Vauthier

Boulogne le 9 avril 2013

SARL R.B.H. SCHOLER
Administrateur de Biens Syndic de Copropriété
Gérance
148, rue de Paris
92100 BOULOGNE
Tél. : 01 46 03 72 64 - Fax : 01 46 03 64 98
www.vanadoo.fr

10 AVR. 2013

Cabinet RBH SCHOLER
A l'attention de Madame SCHOLER
248 rue de Paris
92100 Boulogne

Objet : Rénovation énergétique immeuble

Madame,

Nous vous remercions pour la réunion organisée en vos bureaux au cours de laquelle la société Secotherm a pu répondre aux questions de quelques copropriétaires. Nous regrettons que, faute de temps, toutes les questions n'aient pu être abordées.

Comme vous le savez, jusqu'à présent, l'échange a été difficile entre les membres du CS spécialement chargés des questions techniques, le Cabinet RBH SCHOLER et Secotherm.

Afin de clarifier la situation voici les différents points sur lesquels nous souhaitons attirer votre attention et avoir un complément d'informations :

1/ La société Secotherm a négligé un point important à nos yeux :

Elle n'a ni quantifié, ni dissocié les besoins pour le Chauffage et l'Eau Chaude Sanitaire que ce soit en énergie et en puissance. De ce fait, elle n'a pas élaboré une solution qui nous paraît adaptée.

Or, d'après nos estimations, nous dépenserions annuellement autant d'énergie pour produire notre Eau Chaude Sanitaire que pour nous chauffer.

La conséquence en serait, selon nous :

- un surdimensionnement des chaudières GAZ,
- une mauvaise appréciation du coût réel de l'eau chaude et du chauffage.

Outre le fait que cette surpuissance entraîne une dépense, à priori inutile, elle rend plus difficile le bon fonctionnement de la régulation.

Nous aimerions donc connaître la position de Secotherm à ce sujet.

2/ Par ailleurs, le CS envisage cette 1^{ère} étape comme partie d'un ensemble comprenant 3 étapes, avec l'idée de faire évoluer le projet vers les énergies renouvelables.

C'est pourquoi nous souhaiterions que les chaudières ne soient pas positionnées au milieu de la chaufferie. Vous trouverez en pièce jointe la proposition d'implantation suggérée par le CS pour satisfaire aux étapes 2 et 3.

Dans la mesure où Secotherm y verrait des contre-indications nous aimerions qu'elle nous les précise.

3/ Le CS apprécierait également que Secotherm s'engage sur un résultat en termes de performances et énergies. Comme cela se pratique habituellement, une offre structurée de ce type comprend généralement les postes P1, P2, et P3 permettant à l'utilisateur de se faire une idée du retour de la dépense.

4/ Merci enfin de prévoir avec Secotherm la prise en charge de la partie équilibrage hydraulique.

En cas de vote favorable de l'AG sur le projet d'ensemble en 3 étapes, nous souhaiterions une implantation de la partie gaz et du matériel interface GAZ-PAC objet de l'étape 1 en 2014.

Ceci nécessite donc une remise en forme des documents Secotherm précisant :

- les limites de fournitures dans les étapes 1 et 2
- la réalisation des compléments d'appels d'offres correspondants

Vous voudrez bien transmettre à Secotherm notre demande.

Compte tenu, d'une part que nous sommes déjà début avril, et d'autre part des délais toujours très longs de réalisation d'un projet, nous apprécierons une réponse écrite de votre part et de Secotherm, sur tous ces points, courant avril, afin que notre projet soit présenté dans les meilleures conditions, lors de la prochaine AG.

En vous remerciant par avance pour votre attention et votre diligence, nous vous adressons nos meilleures salutations.

PS : en pièces jointes la note d'informations destinée aux co-propriétaires et la proposition d'implantation de la chaufferie.

Le Conseil Syndical :

Michel Fillon

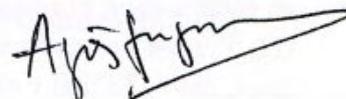
OK 

Jean Grossman

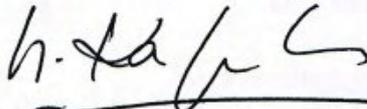
OK 

Agnès Guguen

CONTRE Cette proposition aberrante



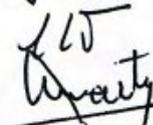
Danielle Kapitanffy

OK 

Jean-Marc Lenoir

OK 

Michèle Lepetit

OK 

Gérard Marty

OK 

Olivier Méliçon

Ben par Accord. 

Monsieur Yves LE LOUARN
15, rue Vauthier
92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT

BOULOGNE, le 26 février 1984

Monsieur JOURDAN
Syndic

sur information

Objet : Coupure du chauffage
la nuit.

Monsieur,

Je viens de répondre par la négative à votre enquête sur l'affaire citée en objet. Je vous assure que j'ai beaucoup hésité avant de répondre, étant donné les problèmes relationnels toujours regrettables qui semblent exister au sein du Comité de Surveillance d'une part (malgré la bonne volonté de chacun de ses membres), et le caractère fallacieux, d'autre part, de l'amalgame fait dans l'enquête entre économie de combustible et coupure de chauffage, étant entendu qu'en tout état de cause on vise une température donnée (20° C).

Je voudrais bien qu'on m'explique, toutes choses égales par ailleurs, comment la recherche d'une température bien déterminée n'est pas directement liée à la seule quantité de combustible utilisée. En fait, si on coupe le chauffage la nuit, cela oblige la chaudière à fonctionner plus longuement à la remise en service du chauffage qu'elle ne l'aurait fait si le chauffage avait été maintenu, c'est-à-dire que pendant la journée on redépense sans doute le combustible économisé la nuit. La question que vous posez risque donc fort d'être un faux problème.

Par contre, ce qui est certain, c'est que la coupure du chauffage la nuit fatigue l'installation (chaudière et tuyauterie) par les dilatations thermiques différentielles que cela entraîne.

Il est sans doute difficile de chiffrer ce que cela nous coûte, mais la durée de vie de l'installation s'en trouve réduite de quelques années.

J'espère que ces quelques considérations ramèneront le débat actuel à sa juste valeur.

Par contre, je crois que pour répondre au souci louable, que nous avons tous, de faire des économies d'énergie tout en conservant le confort de l'immeuble, il serait temps de passer en revue, et donc de chiffrer, les moyens qui s'offrent à nous, aujourd'hui, pour réduire la facture de combustible. Ces moyens, je me permets de vous le rappeler, sont de deux ordres : isolation thermique et choix du combustible.

Pour ce qui est de l'isolation, il y a deux domaines qui peuvent être améliorés :

- Isolation thermique des terrasses.
- Isolation thermique des fenêtres (doubles vitres et joints).

Pour ce qui est du combustible, il y a deux améliorations possibles :

- Remplacement du fuel par le gaz nettement moins onéreux (20 %).
- Adjonction d'une pompe à chaleur en soutien de chaudière ce qui réduit environ de moitié la facture chauffage.

Les 4 solutions ci-dessus peuvent s'additionner, elles supposent un effort d'investissement persévérant et important. Cet effort me paraît indispensable pour conserver à notre immeuble vieillissant son confort et sa valeur.

En espérant que les considérations ci-dessus sont de nature à faciliter votre tâche et en vous priant de croire qu'elles ne constituent nullement une critique de qui que ce soit et surtout pas des bonnes volontés qui constituent le Comité.

Sentiments distingués.

Copies aux membres du
Comité de Surveillance : M^{lle} GUYGUEN
M^{lle} FAUVET
M^{lle} SIMON
M. JULIEN
M. LENOIR
M. CHAMBRIER
M. LEPETIT

Yves LE LOUARN