



Le lotissement est idéalement situé au centre de Lucerne et à quelques pas des rives du lac des Quatre-Cantons.

Chaleur à distance: le retour au mazout

Après 16 ans de chaleur à distance pour plusieurs immeubles locatifs lucernois, on en revient au chauffage au mazout. Et les locataires en sont les premiers gagnants.

Beaucoup ne peuvent que rêver vivre dans un tel endroit: en effet, les sept locatifs d'habitation sont au centre de Lucerne, à quelques centaines de mètres des rives du lac des Quatre-Cantons. Les 73 appartements de 2,5 à 4,5 pièces ainsi que quelques appartements en attique de 5,5 pièces ont été construits en 1983. Compte tenu de leur situation, les loyers sont comparativement modérés. Mais Patrick Strebel, directeur de la gérance Immo123, mise sur la sécurité: «En cette période où le nombre de logements vacants a tendance à augmenter en Suisse, il s'agit de rester concurrentiels.» Ce souci de compétitivité est l'une des raisons pour lesquelles, en 2016, dans le cadre d'une comparaison des systèmes de chauffage, le gérant immobilier a décidé de revenir au mazout après une phase de chaleur à distance. En effet, le chauffage au mazout permet aujourd'hui d'avoir des charges moins élevées.

Ce lotissement connaît son troisième changement de chauffage. «Au début, nous avions ici une pompe à chaleur fonctionnant avec l'eau du lac. Un chauffage d'appoint au mazout s'enclenchait si nécessaire aux heures de pointe», explique Patrick Strebel en faisant visiter la chaufferie. Mais la concentration de coquillages et d'algues aux extrémités des tuyaux dans le lac et, par conséquent, des frais périodiques de nettoyage élevés ont rendu cette solution trop dispendieuse. Pour

cette raison, nous avons décidé en 2000 de passer au chauffage à distance. L'accumulateur de chaleur et la citerne à mazout ne furent dès lors plus utilisés et simplement laissés en l'état.

L'intérêt des locataires d'abord

Le contrat avec le fournisseur de chaleur à distance arrivait à échéance à fin 2016. On a donc commencé à réfléchir à une solution dès 2015. Afin d'avoir une comparaison indépendante, un mandat d'étude a été confié au bureau d'ingénieurs Karl Graf à Stansstad. Toujours selon Patrick Strebel: «Il s'agissait de mettre en balance la chaleur à distance, un chauffage à pellets, un chauffage à mazout et le retour à une pompe à chaleur, alimentée comme la précédente par l'eau du lac. Cette dernière proposition fut néanmoins rapidement éliminée, en raison de nouvelles prescriptions du plan directeur cantonal qui n'allait à l'avenir autoriser plus que quelques très grandes prises d'eau pour plusieurs milliers d'utilisateurs.» Ce furent donc les trois systèmes restants qui firent l'objet d'une comparaison des coûts.

«Dans sa première offre, le fournisseur de chaleur à distance avait fixé son prix à 13,2 ct./kWh», se souvient l'ingénieur chauffage Karl Graf. Une négociation a certes permis de faire un peu baisser ce prix mais sans pour autant parvenir à être concurrentiel avec les autres systèmes. En tenant compte

«Il convient de toujours demander à un spécialiste neutre une comparaison entre différents systèmes.»



«C'est également dans l'intérêt des locataires que nous avons décidé de revenir au chauffage au mazout», souligne Patrick Strebel, directeur d'Immo123.

«Avec le chauffage au mazout, nous avons trouvé la solution qui convenait pour les locataires et pour conserver des loyers compétitifs.»



Pour la chaudière à condensation, le choix s'est porté sur le modèle Uno-3 Typ 320 fabriqué par Hoval.



L'auteur: Beat Gasser, responsable génie thermique, Union Pétrolière

de toutes les charges d'exploitation, des amortissements pour le coût des investissements, on est arrivé, avec une puissance de chauffage maximale de 350 kW et une durée de vie de 15 ans, à 10,36 ct./kWh pour la solution avec les pellets et à 9,5 ct./kWh pour le chauffage au mazout. «Nous avons pris pour hypothèse

un prix de 80 francs pour 100 litres de mazout. Mais il pourrait même grimper jusqu'à 117 francs pour générer les mêmes charges que la chaleur à distance, avec prix du gaz constant», poursuit Karl Graf. «C'est pour cela que nous avons décidé de revenir au mazout. Ce choix va aussi dans l'intérêt de nos locataires, pour lesquels une telle différence de prix est perceptible dans le décompte des frais de chauffage», renchérit Patrick Strebel, d'Immo123.

Comparer, oui, mais en toute indépendance!

Comme une citerne de 100 000 litres ainsi que toutes les installations, y compris la cheminée, étaient déjà disponibles, les interventions n'ont consisté qu'à réviser la citerne et à mettre en place une nouvelle chaudière à condensation. Le choix s'est porté sur une Hoval Uno-3 Typ 320 avec un rendement thermique de 140 à 320 kWh, ce qui est suffisant avec la remise en fonction des deux accumulateurs de cha-

leur. La citerne étant déjà là et en bon état, l'investissement total n'a été que de 100 000 francs. Le fait qu'un tel projet puisse avoir une durée d'amortissement raisonnable a également joué en faveur de ce choix, selon Patrick Strebel.

En août 2016, le nouveau chauffage était déjà installé et un silencieux a ensuite encore été posé à la sortie de la cheminée. «Les installations fonctionnent comme souhaité», se plaît à relever Patrick Strebel. Il est convaincu d'avoir trouvé la bonne solution pour les locataires et pour des loyers compétitifs. «Au début, nous songions plutôt à des énergies renouvelables mais, dans notre cas, leur prix était tout simplement trop élevé.» Karl Graf ne peut que confirmer: «C'est justement dans les constructions existantes qu'un chauffage moderne au mazout représente souvent la solution la plus avantageuse. Il convient donc de toujours demander à un spécialiste indépendant une comparaison entre différents systèmes.» ///

Plus d'informations :

immo123.ch



karlgraf.ch

