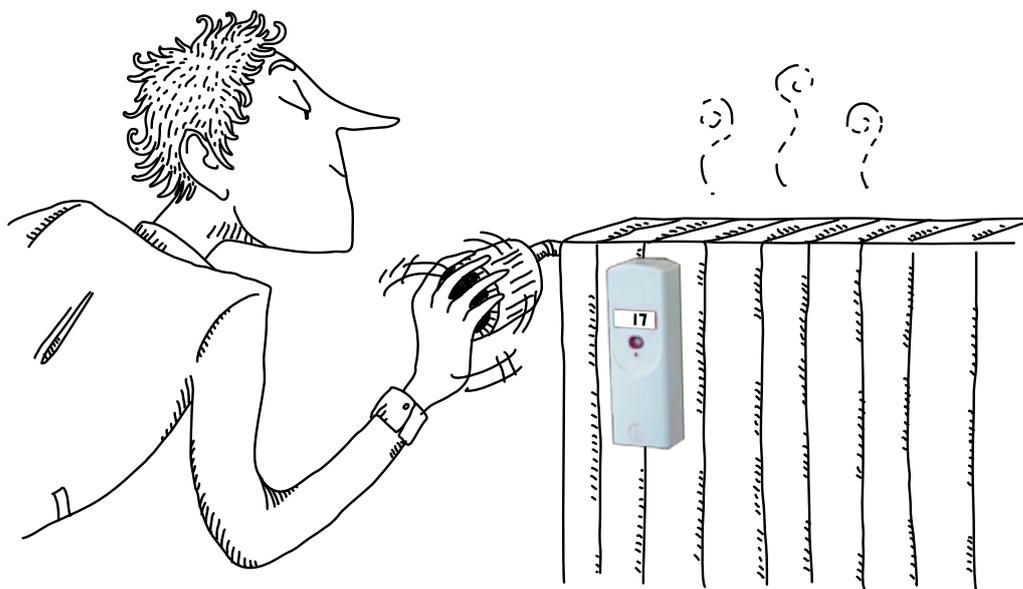


ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

L'individualisation des frais de chauffage



Maîtriser individuellement ses consommations de chauffage pour agir collectivement en faveur de la transition énergétique

Le chauffage représente 62% des consommations d'énergie dans l'habitat. Dans un immeuble chauffé collectivement, le partage de la facture avait l'habitude de se faire selon les tantièmes ou au prorata de la surface de l'appartement, même si la consommation de chauffage diffère d'un logement à l'autre.

L'individualisation (ou répartition) des frais de chauffage permet de payer selon ce que l'on a consommé. Les habitants sont ainsi encouragés à maîtriser leur consommation et à éviter les gaspillages d'énergie.

ADEME



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie

BON À SAVOIR

L'article 26 de la Loi du 17 août 2015 relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV) généralise le dispositif d'individualisation des frais de chauffage. La réglementation qui en découle définit les modalités d'application de la loi (**décret n° 2016-710 du 30 mai 2016** modifiant les articles R.241-7 à R.241-13 du code de l'énergie, arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage).

La loi de TECV élargit le champ d'application en intégrant au dispositif l'ensemble des immeubles équipés d'un chauffage collectif. Toutefois, ce dispositif ne s'applique pas :

- aux immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif;
- aux immeubles pour lesquels ce dispositif représenterait un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

Les immeubles pour lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque logement sont ceux pour lesquels :

- l'émission de chaleur se fait par dalle chauffante sans mesure possible par logement;
- l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs de chaleur montés en série (monotubes en série);
- l'installation de chauffage est constituée de systèmes de chauffage à air chaud;
- l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs fonctionnant à la vapeur;
- l'installation de chauffage est équipée de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau chaude, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage.

L'individualisation, COMMENT ÇA MARCHE?

L'individualisation des frais de chauffage consiste à payer une facture énergétique dont le montant s'appuie sur sa consommation réelle. Dans quelles conditions une telle mesure doit-elle se mettre en place ?

Comptabiliser les consommations

Pour pouvoir comptabiliser ce que chaque occupant consomme, il est nécessaire d'installer des **appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de chaleur consommée**. Selon la configuration de l'installation de chauffage du bâtiment, il peut s'agir :

de **répartiteurs électroniques** placés sur chaque radiateur. Ils mesurent les différences de température entre le radiateur et la pièce et permettent d'en déduire la quantité de chaleur effectivement consommée ;

d'un **compteur d'énergie thermique**, placé à l'entrée du logement.

Connaître la réglementation

Les bâtiments concernés

Tous les bâtiments collectifs chauffés collectivement sont concernés par l'individualisation des frais de chauffage.

La réglementation ne concerne pas les bâtiments qui font l'objet d'une impossibilité technique à l'installation d'appareils de mesure de la chaleur ou d'appareils de régulation (robinets thermostatiques) ou si la mise en conformité de l'immeuble entraînerait un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

Une date limite d'application

Les immeubles seront équipés progressivement avec une priorité donnée aux bâtiments les plus énergivores. Un échelonnement est prévu entre le **31 mars 2017** et le **31 décembre 2019** en fonction des consommations actuelles de l'immeuble. Se reporter au chapitre « Appliquer la réglementation » pour une information détaillée sur les dates de mise en service des appareils de mesure.

Un préalable indispensable

L'individualisation des frais est un premier pas pour faire des économies de chauffage. **Cette mesure ne peut être efficace que si le système de chauffage est bien réglé**. Il faut donc vérifier qu'il est **équilibré**, afin que la chaleur soit bien répartie entre les logements, et **désemboué**, afin de ne pas diminuer sa performance et donc ne pas surconsommer.

Une mesure efficace et équitable

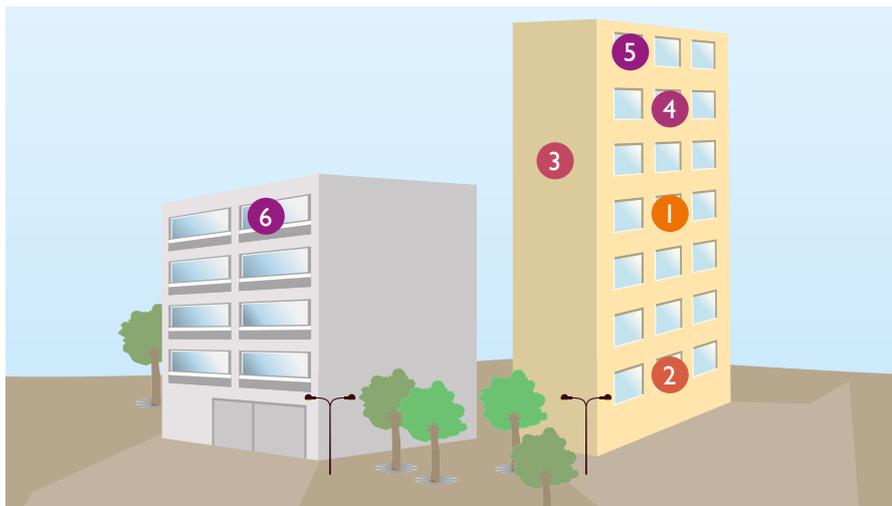
Pour maîtriser sa consommation en fonction de son besoin et de son confort, il faut que les occupants puissent effectivement moduler le chauffage en fonction de la température intérieure, de l'occupation des pièces (chambres vides en journées...), de leur absence temporaire ou prolongée... C'est pourquoi la réglementation impose la présence et le bon fonctionnement d'appareils de régulation tels que des **robinets thermostatiques**.

La mesure ne doit pas pénaliser certains occupants qui ont de **plus grands besoins** que d'autres, notamment si leur logement est plus froid (appartement au dernier étage, ou situé au-dessus des caves ou des parkings...). C'est pourquoi il est prévu de prendre en compte certains cas défavorables à travers deux dispositifs:

l'existence d'une **part fixe de 30%** qui permet d'atténuer les **différences de consommation d'énergie** entre logements dans les cas où ceux-ci ne sont pas isolés les uns par rapport aux autres;

la possibilité d'intégrer des **coefficients de correction** pour prendre en compte des **situations thermiquement défavorables** (logements situés au nord bénéficiant de moins d'apports solaires, logements au dernier étage souffrant de déperditions thermiques plus importantes...).

SITUATION DES LOGEMENTS PLUS OU MOINS BIEN FAVORISÉS THERMIQUEMENT



Situation favorable

- 1 logement ni au rez-de-chaussée, ni en pignon, ni au dernier étage
- 2 logement au rez-de-chaussée
- 3 logement en contact avec un pignon

- 4 logement avec des fenêtres à l'est, à l'ouest et/ou au nord
- 5 logement au dernier étage
- 6 logement avec des fenêtres toutes au nord

Situation défavorable

Enfin, il est important que l'ensemble des occupants soit **collectivement responsable**. Il est possible de prévoir dans le règlement de l'immeuble des clauses en cas de non-respect du matériel, d'obstruction au relevé ou de fraudes avérées.

CHIFFRES

Les économies d'énergie réalisées grâce à l'individualisation des frais de chauffage sont estimées à 15%.

POUR ALLER PLUS LOIN

Si vous voulez en savoir plus sur l'individualisation des frais de chauffage, vous pouvez vous rendre sur le site renovation-info-service.gouv.fr, contacter un conseiller au 0 808 800 700 ou vous rendre directement au Point Rénovation Info Service (PRIS) le plus proche de chez vous.

Le conseiller vous renseignera sur la mise en œuvre de la mesure, mais aussi sur la bonne gestion du chauffage de votre immeuble ou sur des solutions plus globales d'amélioration énergétique (isolation des murs, changement des fenêtres...).

Appliquer LA RÉGLEMENTATION

Tout d'abord, il faut vérifier que le bâtiment fait partie des immeubles concernés par la mesure, puis appliquer les principes de la réglementation.

Sont exclus du dispositif les immeubles pour lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée ou de poser un appareil permettant aux occupants de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif.

REPÈRES

ECS : eau chaude sanitaire.

SHAB (surface habitable) : calculée à partir de la somme des surfaces des pièces d'un bâtiment, moins les surfaces occupées par les murs, les cloisons intérieures, les marches et les cages d'escalier, les gaines et les embrasures de portes et de fenêtres. Ne sont pas pris en compte les combles non aménagés, les caves et sous-sols, les garages, les terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, certains volumes vitrés, les locaux communs et autres dépendances des logements et les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

BON À SAVOIR

Pour certains combustibles, les factures font état d'une consommation en tonnes, litres, m³ ou stère, ce qui oblige à les convertir en kWh via des facteurs de conversion appropriés. Ceux-ci sont indiqués dans l'annexe I de l'arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage d'habitation.

L'individualisation des frais de chauffage ne s'applique pas aux établissements d'hôtellerie, aux logements-foyers et dans des cas d'impossibilité technique : ces cas sont décrits dans l'arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

La démarche à adopter pour individualiser

Le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, est responsable de la démarche de mise en place de l'individualisation des frais de chauffage.

Faire le point sur les consommations d'énergie

Le but est de **calculer la moyenne sur 3 ans des consommations de chauffage du bâtiment.**

Pour cela, le propriétaire de l'immeuble ou, dans le cas d'une copropriété, le syndic, détermine à partir des factures la moyenne des consommations annuelles de combustible ou d'énergie nécessaires au chauffage de l'immeuble considéré, hors eau chaude sanitaire, relevées sur les trois dernières années, puis la divise par la surface habitable.

Si plusieurs combustibles sont utilisés pour le chauffage du bâtiment, le calcul doit être effectué pour chacun d'entre eux.

Estimer la part consacrée à l'ECS

La part d'énergie utilisée pour la production d'eau chaude sanitaire est à retrancher. Cette part doit être représentative de la consommation réelle du bâtiment.

La méthode utilisée doit donc reposer sur des hypothèses claires et réalistes. Une aide technique peut être apportée par les Points Renovation Info Service (PRIS). Par ailleurs, dans le cadre de la réalisation des audits et des diagnostics de performance énergétique pour les copropriétés chauffées collectivement, il est possible de faire une demande spécifique auprès de l'auditeur ou du diagnostiqueur pour évaluer la part d'énergie utilisée pour la production d'ECS.

Calculer la part du chauffage

Pour le bâtiment : obtenue en déduisant la part de consommation de l'ECS. **La consommation moyenne de chauffage du bâtiment en kWh/an doit être affichée dans les parties communes** de l'immeuble.

Par m² de surface habitable : en divisant la consommation moyenne de chauffage en kWh/an par la surface habitable (SHAB) de l'immeuble*, on obtient **la consommation de chauffage en kWh/m²SHAB.an.**

* définie à l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

BON À SAVOIR

Les dispositifs incitatifs mis en place par l'Etat (éco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt pour la transition énergétique, aides liées aux certificats d'économie d'énergie) facilitent le financement des appareils de régulation et des appareils de mesure.

Renseignements complémentaires :

- auprès des Points Rénovation Info Service et sur :

www.ademe.fr/financer-renovation-habitat

- en vous reportant au guide «Aides financières 2016» téléchargeable sur :

www.ademe.fr/guides-fiches-pratiques

- en consultant les fiches CEE :

www.developpement-durable.gouv.fr/Le-secteur-du-batiment-residentiel,42724.html

Déterminer la date de mise en œuvre de l'obligation

La date de mise en service des appareils de mesure dépend des consommations de chauffage calculées. Les immeubles seront équipés progressivement avec une priorité donnée aux bâtiments les plus énergivores. Concrètement, l'installation des appareils de mesure doit être réalisée :

avant le 31 mars 2017 lorsque les consommations de chauffage de l'immeuble sont supérieures à 150 kWh/m².an

avant le 31 décembre 2017 lorsque les consommations de chauffage de l'immeuble sont comprises entre 120 kWh/m².an et 150 kWh/m².an

avant le 31 décembre 2019 lorsque les consommations de chauffage de l'immeuble sont inférieures à 120 kWh/m².an

Planifier les travaux

Après détermination de la date de mise en service des appareils de mesure, l'assemblée générale des copropriétaires est le lieu d'information et de décision sur les travaux proprement-dits (équipement en appareils de régulation, service de mesure des frais de chauffage).

Ces travaux sont votés à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents et représentés) et sur présentation des devis.

Pour les immeubles avec un propriétaire unique, le propriétaire est responsable de la réalisation des travaux.

Le fonctionnement une fois l'individualisation en place

Le relevé des consommations par logement

Le propriétaire de l'immeuble ou le syndic, dans le cas d'une copropriété, doit procéder ou faire procéder **au relevé à distance des consommations** indiquées par les répartiteurs au moins une fois par an. À cet effet, le répartiteur de chauffage est muni d'un émetteur radio permettant le relevé sans avoir à pénétrer dans le logement.

Ce relevé permet alors de déterminer la **part de consommation de chauffage associé à chaque logement**, modulable pour tenir compte des situations thermiquement défavorables (voir schéma page 3).

La facturation individuelle

Elle prend en compte deux types de frais :

les **frais individuels** calculés à partir des relevés des répartiteurs ou des compteurs de chaque appartement,

les **frais communs** de combustibles représentant 30% de la consommation totale de l'immeuble. Ils sont partagés équitablement entre les occupants. Toutefois, si l'ancienne réglementation avait déjà été mise en œuvre, il est possible de conserver le coefficient compris entre 0 et 0,5 voté auparavant.

Les autres frais communs de chauffage (entretien et maintenance, consommation électrique de l'installation...) sont répartis en fonction des règles applicables dans l'immeuble.

BON À SAVOIR

En cas de contrôle, le syndic doit communiquer à l'autorité administrative, qui en fait la demande, les documents permettant de justifier du respect de cette obligation ou des raisons techniques ayant rendu impossible l'installation si tel est le cas.

À défaut de réponse dans un délai d'un mois, une mise en demeure, pouvant s'accompagner d'une amende pouvant aller jusqu'à 1 500 € par an et par logement jusqu'à la mise en conformité, est adressée au syndic.

Un cas concret

Un immeuble de 720 m² de SHAB, avec chauffage et eau chaude collectifs, compte 12 logements. Les radiateurs sont munis de robinets thermostatiques.

À quelle date doit-il se mettre en conformité ?

La consommation d'énergie des 3 dernières années est de 475 200 kWh soit 220 kWh/m²SHAB.an. Sa consommation d'énergie pour chauffer l'eau est estimée à 40 kWh/m²SHAB.an selon le diagnostic de performance énergétique (DPE), ce qui laisse 180 kWh/m²SHAB.an pour le chauffage, soit 6 326 €. Compte tenu de cette moyenne et de ses autres caractéristiques, l'immeuble est soumis à l'obligation d'individualiser avant le 31 mars 2017.

Quelle est la facture de chauffage pour les habitants après individualisation ?

30 % de la facture correspondent aux frais communs répartis équitablement entre les logements (158 € par logement). Les 70 % restants correspondent aux frais individuels calculés en se reportant aux relevés de consommation effectués grâce aux répartiteurs.

- **Si la répartition ne prend pas en compte les situations thermiquement défavorables**, l'appartement A, le mieux situé (1^{er} étage, toutes les fenêtres au sud), paie alors 230 €. Les appartements B et C, les moins bien situés (dernier étage en pignon, orientation nord et sud pour les fenêtres), payent respectivement 558 et 487 €.
- **Si la répartition prend en compte les situations thermiquement défavorables** (voir schéma page 3), la part individuelle des frais de chauffage passe à 321 € pour le logement A, à 425 € pour le logement B et à 373 € pour le logement C.

L'information des habitants

Pour aider les occupants à faire attention à leur consommation, il est prévu de les **informer de l'évolution** de celle-ci au cours du temps. Ainsi, sur la facture de chaque occupant devront figurer certains **indicateurs de suivi** : consommation d'énergie pour le chauffage du logement pour la même période de l'année précédente, consommation d'énergie moyenne pour le chauffage de l'ensemble de l'immeuble...

POUR ALLER PLUS LOIN

Guides de l'ADEME

« Mener une rénovation
énergétique en copropriété »

« Les systèmes de
chauffage et d'eau chaude
collectifs »

« Copropriétés : viser la
sobriété énergétique »

Sur internet :

www.developpement-durable.gouv.fr

Des compléments D'INFORMATION

Mieux connaître son bâtiment

Un audit ou un diagnostic énergétique procurent une information précise sur la consommation du bâtiment. Leur réalisation est d'ailleurs obligatoire avant le 1^{er} janvier 2017 dans les immeubles dotés d'une installation collective de chauffage (audit énergétique pour les bâtiments à usage d'habitation de 50 lots ou plus dont le dépôt de permis de construire est antérieur au 1^{er} juin 2001, diagnostic de performance énergétique collectif pour les autres bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement).

Améliorer son logement

Des **travaux de performance énergétique**, comme l'isolation du bâtiment, l'installation de fenêtres performantes, la modernisation des appareils de chauffage, le recours aux énergies renouvelables... permettent de faire baisser durablement et significativement la facture énergétique des bâtiments. Dans ce cadre, l'individualisation des frais de chauffage, via une responsabilisation des occupants, représente une étape en attendant la réalisation de travaux qui généreront des économies d'énergie beaucoup plus importantes et sur le long terme. Pour plus de précisions, renseignez-vous auprès du service public de rénovation énergétique.

renovation-info-service.gouv.fr

0 808 800 700

Service gratuit
+ prix appel

L'ADEME

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'Agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

www.ademe.fr

