

INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Juin 2017

CONTEXTE

Suite au premier choc pétrolier, **la loi de 1974 relative aux économies d'énergie** a reconnu l'intérêt de pouvoir mesurer les consommations de chauffage fournies à chaque local d'un immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun, et de répartir une partie des frais de chauffage en fonction de ces consommations.

En 2012, **la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique** a rendu la Répartition des Frais de Chauffage (RFC) obligatoire dans l'ensemble des Etats membres.

Enfin, **la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique** a étendu cette obligation à tous les immeubles pourvus d'un chauffage collectif, quel que soit leur niveau de performance énergétique. Le décret d'application n° 2016-710 du 30 mai 2016 a précisé les modalités opérationnelles de mise en œuvre de cette disposition législative.

MISE EN ŒUVRE DE L'INDIVIDUALISATION ET DE LA REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Sur un parc de 4,9 millions de logements collectifs (sociaux et privés), disposant d'un système de chauffage central, 4,5 millions de logements sont concernés (CEREN, 2015). L'article R241-10 du code de l'énergie a fixé des délais de mise en service des dispositifs qui sont extrêmement ambitieux et aujourd'hui non tenus :

- ◆ 31/03/2017 pour les immeubles consommant plus de 150kWh/m²SHAB.an : environ 3,9 millions de logements concernés ;
- ◆ 31/12/2017 pour les immeubles consommant plus de 120kWh/m²SHAB.an et moins de 150kWh/m²SHAB.an : environ 0,5 millions de logements concernés ;
- ◆ 31/12/2019 pour les immeubles consommant moins de 120kWh/m²SHAB.an : environ 0,5 millions de logements concernés ;

A ce jour, seulement 20% des immeubles concernés ont mis en place des systèmes d'individualisation.

IMPACT DE LA LEGISLATION POUR LES CLIENTS

La mise en œuvre de la réglementation génère une dépense sur les équipements de chauffage estimée à **1 Md €** pour l'ensemble du parc à équiper, ce qui représente un coût de service RFC d'environ **20 à 50 €/logement/an**, selon le type d'appartement. Elle peut poser un certain nombre de difficultés opérationnelles pour les bailleurs sociaux ou les copropriétés :

- ◆ la RFC n'est pas un système qui, en soi, garantit une réduction durable en matière de consommation d'énergie permettant de rentabiliser l'investissement. Si l'individualisation des frais de chauffage peut permettre une économie jusqu'à 15% de la facture énergétique (source ADEME), celle-ci ne peut être atteinte que, si, dans la durée :
 - le bon fonctionnement de l'ensemble de l'installation depuis la chaudière jusqu'au logement est assuré (équilibre, désembouage, robinets de radiateurs, etc.),
 - l'exploitation du système de chauffage est optimisée et le pilotage de la performance énergétique réalisé,
 - la sensibilisation des occupants à la sobriété énergétique est mise en œuvre.
- ◆ la modification de la répartition des frais de chauffage après la mise en œuvre de la RFC au sein des immeubles peut soulever de nombreuses interrogations et demandes de justifications d'équité de la part des occupants.

INTERACTION DE LA RFC AVEC LES METIER DE L'EXPLOITATION

Les contrats avec intéressement

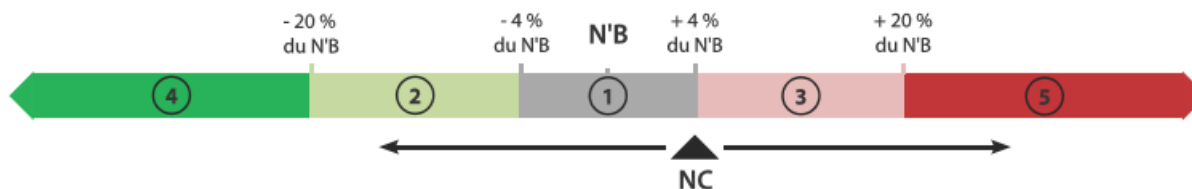
La réglementation sur la RFC ne soulève pas d'incompatibilité ni réserve avec les contrats relatifs à l'exploitation des installations de chauffage (MT(I), MC(I), ...). La RFC modifie seulement la clé de répartition de la facture d'énergie.

Le calcul de l'intéressement s'effectue à l'aide des indices suivant :

NC = quantité d'énergie consommée réellement pendant la période donnée (en MWh, kWh ou HL,...)

N'B = quantité d'énergie que le site doit consommer (donnée contractuelle NB) corrigé avec la rigueur climatique.

Soit : $N'B = NB / DJU \text{ contrat} \times DJU \text{ réel}$



La révision des cibles de consommation (NB) à la baisse est un levier pertinent pour inciter occupant et exploitant à un objectif commun de réduction supplémentaire des charges de chauffage. Attention toutefois à attendre une période de l'ordre de deux ans permettant de mesurer l'effet réel de la RFC.

Les solutions de l'exploitant

Par leur expertise en matière d'efficacité énergétique, les adhérents du SNEC sont à même de proposer des solutions contractuelles performantes (contrat d'exploitation avec engagement d'économies d'énergie) pouvant intégrer la prestation de la RFC. Comme ils assurent le pilotage et la gestion des installations, ils sont les seuls en mesure d'apporter cette garantie d'économies car :

- ◆ ils gèrent la performance et maîtrisent le renouvellement des équipements ;
- ◆ ils maîtrisent les consommations réelles des installations ;
- ◆ ils anticipent les besoins énergétiques des bâtiments et des occupants (sensibilité climatique du bâtiment, programmation pluriannuelle de rénovations thermiques des bâtiments, comportement des occupants, évolutions réglementaires...);
- ◆ ils pilotent les installations pour optimiser et moduler les consommations dans le temps.
- ◆ ils assurent les prestations d'approvisionnement et de gestion de l'énergie, communément dénommées « P1 ». Dans le cadre des marchés dérégulés de l'énergie, ces prestations, de plus en plus complexes, englobent :
 - le choix du bouquet énergétique optimal avec notamment l'intégration des énergies renouvelables lorsqu'elles sont présentes ;
 - le choix des fournisseurs et leur mise en concurrence pour obtenir le meilleur prix ;
 - La stratégie et la gestion des achats, des approvisionnements et des stocks ;
 - La maîtrise des courbes de charge (puissance appelée maximum/jour, etc.) ;
 - L'arbitrage des flexibilités énergétiques (éviter les coûts de dépassement des puissances appelées, etc.).

ANALYSE DES TEXTES SUR LA REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

L'analyse ci dessous permettent de comprendre la démarche intégrée dans la directive européenne 2012/27/UE, le code de l'énergie et de la construction, ainsi que la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique, l'arrêté du 27 août 2012 et le décret d'application n° 2016-710 du 30 mai 2016 qui précise les modalités opérationnelles de mise en œuvre de cette disposition législative.

Lecture	Texte source
La mise en œuvre des moyens de répartition des frais de chauffage s'impose à tous les immeubles tertiaires ou d'habitation disposant d'un système de chauffage collectif	ARTICLE L241-9 code de l'énergie
Les dispositions ne sont pas applicables : 1° Aux établissements d'hôtellerie et aux logements-foyers ; 2° 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 ; 3° Aux immeubles dont l'individualisation des frais de chauffage entraînerait un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.	ARTICLE R241-8 code de l'énergie
Les immeubles exclus sont ceux pour lesquels les appareils de mesure de chaleur sont incompatibles : dalle chauffante, émetteurs montés en monotube en série, systèmes à air chaud, à vapeur, batteries ou tubes à ailettes, convecteurs à air chaud, ventilo convecteurs (sauf si mesure par CET sur boucle de chauffage) Par extension : si certains locaux sont équipés d'émetteurs incompatibles, ou qu'une partie du système de chauffage est de type incompatible (ex : radiateur + dalle chauffante)	Arrêté du 27 août 2012 Révisé - art 1
Les délais de mise en service des dispositifs sont au ⇒ 31/03/17 pour les immeubles consommant plus de 150kWh/m ² SHAB.an ⇒ 31/12/17 pour les immeubles consommant plus de 120kWh/m ² SHAB.an et moins de 150kWh/m ² ⇒ 31/12/19 pour les immeubles consommant moins de 120kWh/m ² SHAB.an	ARTICLE R241-10 code de l'énergie
Calcul de la consommation de référence : en kWh PCS / m ² SHAB.an Sur la base des 3 dernières années (pas de prise en compte de DJU) – Cf facteurs de conversion des énergies en kWh PCS en annexe de l'arrêté. Pour le réseau de chaleur, l'arrêté utilise des kWh chaleur livrés.	Arrêté du 27 août 2012 Révisé - art 2
Calcul de la surface SHAB : la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.	ARTICLE R*111-2 du code de la construction
Avant toute installation des appareils prévus à l'article R. 241-7, les émetteurs de chaleur, quand cela est techniquement possible, sont munis, à la charge du propriétaire, d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce, notamment de robinets thermostatiques en état de fonctionnement. NDLR : cela exclu la possibilité de maintenir des robinets simples (au sens de la loi)	ARTICLE R241-9 code de l'énergie

Matériels compatible : **répartiteurs de chaleur et compteurs d'énergie thermique**

« Nous avons bien noté vos interrogations concernant le décret n° 2016-710 du 30 mai 2016 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur consommée et à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs ».

« Il me semble utile en préambule de préciser que la mesure de répartition des frais de chauffage telle que définie dans la loi TECV vise à élargir le champ d'application du dispositif en intégrant l'ensemble des bâtiments avec chauffage collectif sauf impossibilité technique ou coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage. Ainsi, le législateur a-t-il bien précisé que l'ambition de la mesure est bien de sensibiliser sur l'importance de connaître et de maîtriser les consommations de chauffage. »

« Concernant l'article Art. R. 241-7 et plus particulièrement la référence aux "appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif", le texte offre aux copropriétaires la possibilité du choix sur les moyens de déterminer la chaleur effectivement consommée dans les locaux. C'est la raison pour laquelle il n'a pas été prévu de renvoi vers les moyens techniques permettant de réaliser cette mesure. **Concernant le cas précis des répartiteurs de frais de chauffage**, ces appareils sont bien des appareils de mesure (ils mesurent des différences de température) qui permettent de déterminer les quantités de chaleur (l'appareil permet de déduire de ces températures les quantités de chaleur). **Ces appareils sont donc pleinement compatibles avec l'article R. 241-7** : ils permettent effectivement la détermination individuelle de la quantité de chaleur consommée et la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs. »

Courrier du directeur de la DHUP, Laurent Girometti à l'association APOGEE

Les **frais de chauffage** sont divisés

- d'une part, en **frais de combustible** ou d'énergie et,
- d'autre part, en **autres frais de chauffage** tels que les frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de chauffage et les frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou éventuellement d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareillages, notamment les instruments de régulation, les pompes, les brûleurs et les ventilateurs.

ARTICLE R241-12 code de l'énergie

Pour les **frais de combustible**, on distingue les frais communs et les frais individuels

- **Frais communs de combustible** : 30% des dépenses au compteur général (ou le coef préexistant si le dispositif est déjà en place, ce coef devant être inférieur à 50%). Ces frais sont répartis par les conditions fixées au règlement de copro [NDLR au tantième]
- **Frais individuels de combustible** : c'est le complément des frais communs pour arriver au cout total de combustible au compteur général, réparti selon les appareils de répartition.

ARTICLE R241-12 code de l'énergie

Obligation bailleur vers l'occupant (mono propriétaire)

- ⇒ minimum une relève annuelle et envoi à l'occupant de son relevé de consommation d'énergie pour le chauffage

Obligation en copropriété vers l'occupant :

- ⇒ le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic procède au relevé des appareils de mesure au moins une fois par an et envoie chaque année au propriétaire de chaque local qui l'adresse ou le fait adresser à son tour à son (ses) locataire(s), le cas échéant, un relevé de la consommation d'énergie pour le chauffage dudit local

Arrêté du 27 aout 2012 Révisé - art 3

Les relevés des appareils doivent pouvoir être effectués sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privatifs

ARTICLES L242-7 code de l'énergie

Le propriétaire du local s'expose à une amende de 1500€/an.lgt en cas de non-respect de la loi et de la réglementation

ARTICLES L242-2 a 4 code de l'énergie