

A PROPOS DE L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Note préliminaire

Le sujet est mal posé et le terme « individualisation » inadapté. En effet, il ne s'agit pas de payer ce que l'on consomme exactement mais en proportion de la consommation générale de la copropriété et de faire en sorte que cette proportion soit répartie équitablement entre les usagers.

L'objectif premier est de diminuer, notamment pour le chauffage, la consommation d'énergie dans une copropriété. C'est une démarche citoyenne et si le porte-monnaie en profite, tant mieux. UFC Que choisir, l'ARC et autres associations, abordent le sujet en tant que défenseur de chaque copropriétaire (depuis le Code Napoléon, la tendance, en France, est de défendre chaque petit propriétaire en oubliant le bien commun). L'intérêt individuel ne devrait pas primer sur l'intérêt collectif). Dans une copropriété, chaque copropriétaire est aussi propriétaire d'un patrimoine immobilier en indivision.

C'est dans cet esprit que l'ARMEC, préconise de parler de « **Répartition équitable et intelligente** » au lieu d'individualisation.

Textes législatifs de référence

Loi TECV du 17 août 2015

Décret du 23 avril 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs stipule que la mise en service des appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2017. Afin d'accélérer l'entrée en vigueur de cette mesure, la loi sur la transition énergétique, votée l'été dernier, impose au Syndic d'inscrire, à l'ordre du jour de l'assemblée générale, à partir du 17 février 2016, la question de l'individualisation des frais de chauffage et la communication des devis qui s'y rapportent

Arrêté du 30/05/2016 (N° 2016-710) relatif à la « détermination individuelle de la quantité de chaleur consommée et à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs » (y compris dans les locaux abritant des locaux commerciaux ou des bureaux) (exceptions : hôtels, logements-foyers, coût excessif, impossibilités techniques par ex chauffage par le sol)

Calendrier :

Avant 31 mars 2017, mise en service des appareils d'individualisation

Par dérogation :

Avant 31/12/2017 si la consommation de chauffage de la copropriété se situe entre 120 et 150 KWh/m²/an

Avant 31/12/2019 si la consommation est inférieure à 120 KWh/m²/an

"**Prise de position**" de l'ARMEC du 10 janvier 2016 sur « **l'individualisation des frais de chauffage** » et les différents articles parus dans la presse (ARC, ASH, CLCV) Cf. : article paru dans le n° 327 de février 2016 de la revue "Le Particulier".

Note sommaire sur la « répartition intelligente et équitable » des frais de chauffage (et non l'individualisation)

Dans le cadre de la Loi sur la Transition énergétique, chaque citoyen se doit de participer à une recherche de diminution de la consommation énergétique de la France et, chaque copropriétaire passant du statut de « consommateur » à celui de « consom'acteur » peut agir et participer à cet objectif en apportant sa petite pierre à l'édifice commun.

-1 La **répartition intelligente et équitable** des frais de chauffage (et non l'individualisation) est un **COMPLEMENT** et non l'objectif premier dans les projets de rénovation énergétique des copropriétés. Comprendre que les économies sont d'abord en MWh pour la copropriété (ou en KWh pour l'utilisateur). Et qu'ensuite la répartition équitable par appartement entraîne des économies financières pour chaque copropriétaire ou locataire.

-2 Comprendre que l'**objectif** de pose de Compteurs ou de Répartiteurs de frais de chauffage (RFC- cf. : norme européenne EN 834)) à double sonde (lorsque cela est techniquement possible) est une recherche d' **EQUITE**

-3 Il est très important qu'avant la pose des compteurs ou des RFC, soit réalisé un calcul précis de la surface corrigée d'émission du **CORPS de CHAUFFE** (qui, parfois, ne se limite pas, notamment dans une distribution verticale, à la seule surface du radiateur (pour mémoire : 3 coefficients sont à prendre en compte : taille, géométrie et puissance thermique). Dans le cas de pose de RFC ce calcul permettra de fixer le **coefficient d'indexation** du répartiteur. De plus à **chaque pièce chauffée** de chaque appartement devra être appliqué un **coefficient de pondération** ou une indexation en fonction de sa position (rez-de-chaussée, pignon, dernier niveau sous terrasse) et de son orientation dans la copropriété (nord, sud, est ou ouest)

-4 Fixer et expliquer aux usagers la règle de **REPARTITION (70/30)** du résultat émis par les 2 sondes du RFC en terme fixe (part fixe) et terme variable (part variable).

-5 Il est nécessaire que l'**USAGER** de l'appartement puisse intervenir sur son besoin de température souhaitée. Donc pose nécessaire de thermostats dans l'appartement ou de **robinets thermo-statiques sur chaque radiateur, avec installation de pompes à débit variable** pour la régulation du débit de circulation de l'eau et l'équilibrage de l'installation. Et le « désembouage » du réseau.

-6 Pour aider l'utilisateur dans son **COMPORTEMENT**, afin qu'il passe du statut de consommateur à celui de « consom'acteur », il est souhaitable d'informer les copropriétaires, par exemple, en affichant dans le hall d'entrée de l'immeuble l'évolution des dépenses de consommation d'énergie par type d'appartement

Nota : - Le corps de chauffe, type radiateur, agit par convection, rayonnement et conduction.

- Le compteur mesure le volume d'eau et le différentiel de T° entre entrée et sortie de l'appartement.

- Le répartiteur électronique comporte 2 sondes : l'une calcule la chaleur émise par le corps de chauffe et l'autre la chaleur ambiante de la pièce. La

consommation est calculée en intégrant la différence de température entre les 2 sondes.

Economies envisageables

En moyenne, de 10 à 15 % en KWh et peut-être plus avec intervention sur l'installation et le comportement de l'utilisateur.

Fiabilité de comptage des énergies

Actuellement sur le marché, si nous voulons faire des économies sur les charges liées au chauffage, il existe deux familles de technologie de comptage d'énergie.

Le répartiteur de frais de chauffage :

Le répartiteur électronique de chauffage est un appareil qui calcule la chaleur émise par chaque radiateur. Il est équipé de deux sondes électroniques : une sonde qui mesure la température de surface du radiateur et une autre sonde qui mesure la température ambiante de la pièce. La consommation est calculée en intégrant la différence de température entre les deux sondes dans le temps et en prenant en compte la puissance thermique du radiateur. Ce système est conçu pour éviter l'enregistrement d'apport de chaleur extérieure comme le rayonnement du soleil.

Le compteur d'énergie thermique :

Le compteur d'énergie thermique mesure le volume d'eau qui a traversé le logement et le différentiel de température de l'eau entre l'entrée et la sortie de l'appartement. Il intègre ces deux valeurs pour afficher la consommation d'énergie du logement en KW par heure.

Joël Y. Gautier
Architecte honoraire
Président de l'ARMEC

03/06/2016