

Prise de position de l'ARMEC sur l'intervention de l'Union Sociale pour l'Habitat et de l'ARC concernant la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs

L'Union Sociale pour l'Habitat et l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) ont dénoncé, comme une « *mesure injuste et inutilement coûteuse* », l'obligation de mettre en place des compteurs individuels de chauffage tel que prévu dans le projet de texte modifiant le décret du 23 avril 2012, complété par l'arrêté du 27 août 2012, avec une installation – sauf en cas d'impossibilités techniques - avant le 31 mars 2017.

En août 2015, la Loi sur la Transition énergétique pour une croissance verte a été promulguée et, début décembre, la COP 21 a entraîné 196 pays à conclure un accord international ayant pour objectif le maintien du réchauffement climatique en deça de 2°C d'ici 2100.

Ces deux évènements ont été salués par tous les citoyens français comme une avancée dans les actions à mener pour la maîtrise de l'énergie. En France, l'énergie consommée par le bâtiment, donc également par les copropriétés résidentielles, représente 45% de l'énergie totale consommée dans l'Hexagone.

Chacun peut alors comprendre que toute action, quelle qu'elle soit, orientée vers une diminution des consommations énergétiques dans les copropriétés, est une pierre, peut-être petite, mais nécessaire pour l'économie générale.

Si la rénovation énergétique passive, celle qui concerne le bâti, demande un engagement de la copropriété sur le long terme, il est possible et même conseillé, pour créer une dynamique positive, de mettre en place la rénovation énergétique active avec gestion et maîtrise individualisées des consommations. Ceci est possible par la mise en place d'appareils de mesure et de contrôle.

Dans la majorité des cas, notamment pour les copropriétés dans lesquelles la répartition des charges de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'eau froide s'établit aux tantièmes, la maîtrise individualisée, par des appareils de mesure, type Compteurs de calories ou RFC (répartiteurs individuels de frais de chauffage), permet une plus grande équité entre les copropriétaires dans la répartition des charges.

Le coût de l'installation de ces appareils étant limité, et donc supportable par la majorité des copropriétaires, cette individualisation permettra des économies de consommation, énergétique et hydrique, estimées en moyenne de 10 à 15 %, voire parfois plus en intervenant sur les organes de production de chaleur (rendement de la chaudière, contrat de chauffage, régulation et équilibrage, calorifugeage).

Il est évident que, pour obtenir ces économies, les « outils », mis en place, doivent être fiables, associés à des organes de régulation (robinets thermostatiques installés sur les corps de chauffe et pompes à débit variable sur les organes de production) et maîtrisables par les usagers leur permettant de moduler la température souhaitée.

Pour une répartition intelligente et équitable des charges, il y a également lieu de bien définir la part fixe (30%) et la part variable (70%) avec, pour celle-ci, l'application d'une indexation basée sur la surface réelle d'émission du « corps de chauffe » et sur la position de chaque pièce de chaque appartement, dans la copropriété.

Pour engager la copropriété vers la mise en place sur l'installation de chauffage collectif de dispositifs d'individualisation, le Conseil Syndical assisté du Syndic devra faire œuvre de pédagogie auprès des copropriétaires et utiliser des supports d'information et de communication adaptés.

Il y aura lieu, également, que chaque copropriétaire intègre la notion que son appartement fait partie d'un patrimoine commun, un ensemble en indivision appelé « copropriété », avec ses avantages et inconvénients. Ceci entraîne une approche consensuelle des problèmes constatés et des solutions recherchées. L'égalité est inatteignable mais l'équité est souhaitable. L'individualisation intelligemment maîtrisée des frais de chauffage va dans ce sens.

La réussite de la rénovation énergétique active avec gestion et maîtrise individualisées, comme pour la rénovation énergétique passive du bâti, dépendra de l'application de la règle des 3C : « Confiance entre les acteurs, Compétence des intervenants et Contrôle après réalisation des travaux ou des installations »

Le retour sur investissement pourra être alors de 7 ou 8 ans, voire parfois moins, si on prend en compte l'augmentation prévisible du coût de l'énergie.

Il faut toujours se rappeler que le **comportement** de l'utilisateur est un point essentiel dans la maîtrise des économies d'énergie.

Joël Y. Gautier
Président de l'ARMEC
10/01/2016

L' ARMEC, « Association Rennaise pour la Maîtrise de l'Energie dans les Copropriétés résidentielles », a été créée en 2009 par des copropriétaires qui souhaitent, par la rénovation énergétique, entraîner leur copropriété vers la sobriété énergétique.

Après 6 années d'existence, de réflexions et d'expériences diverses sur le thème de la rénovation énergétique et son implication dans le domaine des économies d'énergie dans l'habitat existant, notamment dans les copropriétés résidentielles, l'ARMEC est devenue un partenaire reconnu auprès des acteurs publics.

