

L'individualisation des frais de chauffage

*Répartir les frais
en fonction des
consommations
des logements*



ADEME



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

Édition : février 2013

ECONOMISER L'ÉNERGIE
FAISONS VITE
ÇA CHAUFFE

- **Répartir les frais de chauffage, pour quoi faire?** 3
- **L'individualisation, comment ça marche?** 4
 - Comptabiliser les consommations 4
 - Connaître la réglementation 5
 - Un préalable indispensable 6
 - Une mesure efficace et équitable 6
- **Appliquer la réglementation** 8
 - La démarche à adopter pour individualiser 8
 - Le fonctionnement une fois l'individualisation en place 9
- **Pour aller plus loin** //
- **L'ADEME** 12

ECS

eau chaude sanitaire.

Tantième

expression de la part de copropriété détenue par chacun des copropriétaires.

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.

RÉPARTIR LES FRAIS DE CHAUFFAGE, pour quoi faire?

Le chauffage représente **62% des consommations d'énergie** dans l'habitat. Dans un immeuble chauffé collectivement, le partage de la facture se fait selon les tantièmes ou au prorata de la surface de l'appartement. Cependant les demandes et les consommations de chauffage diffèrent d'un logement à l'autre.

Cette facturation n'est pas toujours adéquate et peut être propice au gaspillage car **il est difficile de lier sa consommation au quotidien avec sa facture en euros**. L'individualisation (ou répartition) des frais de chauffage permet de prendre conscience de ses dépenses énergétiques **en payant selon ce que l'on a consommé** et d'adapter sa consommation pour un juste confort.

Les **économies d'énergie** réalisées grâce à cette mesure peuvent être supérieures à 10%. C'est une pratique courante en Allemagne, en Autriche, ou encore au Danemark.

La loi de 1974* relative aux économies d'énergie prévoit une **obligation d'individualiser les frais de chauffage** sous certaines conditions. La réglementation qui découle de cette loi vient d'être actualisée afin de mieux répondre aux besoins actuels.

Ce guide vous permet de faire le point sur le sujet.

* article L 241-9 du Code de l'énergie.

L'individualisation, COMMENT ÇA MARCHE ?

L'individualisation des frais de chauffage consiste à payer une facture énergétique qui correspond à sa consommation réelle.

Dans quelles conditions une telle mesure peut-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**. Selon la configuration de l'installation de chauffage du bâtiment, il peut s'agir :

de **répartiteurs* électroniques** placés sur chaque radiateur. Ils mesurent la température de surface du radiateur, convertissent cette donnée en indice de consommation et permettent la « télé-relève », relevé depuis l'extérieur du logement ;

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



Répartiteur électronique et son relevé depuis l'extérieur.

* dans certains logements, on peut encore trouver des répartiteurs à évaporation. Ce sont des éprouvettes scellées, dans lesquelles un liquide s'évapore plus ou moins selon la température du radiateur. Elles sont relevées et remplacées chaque année.

Connaître la réglementation

• Les bâtiments concernés

Tous les bâtiments à usage principal d'habitation chauffés collectivement sont concernés par l'individualisation des frais de chauffage. Ils sont soumis à la réglementation en fonction de leur consommation d'énergie pour le chauffage.

Les immeubles concernés par la réglementation

Ce sont ceux dont :

- la date de dépôt de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001 ;
- l'installation collective de chauffage couvre tous les besoins de chauffage ;

- il est techniquement possible de mesurer la chaleur consommée par chaque logement ;
- l'occupant peut moduler significativement sa consommation notamment grâce à la présence de robinets thermostatiques.

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).

En fonction de la consommation de l'immeuble, des seuils sont définis (voir pages 8 et 9) pour l'obligation d'individualisation des frais de chauffage. **Si la valeur calculée pour l'immeuble est supérieure au seuil de référence exprimé en kWh/m².an, la répartition des frais de chauffage est obligatoire.**

Ce seuil a été établi par rapport à un niveau de **rentabilité économique**. Ainsi la mesure concerne prioritairement les bâtiments les plus énergivores ou les plus consommateurs du fait de certaines dérives comportementales, pour lesquels il est économiquement intéressant d'individualiser les frais de chauffage.

• Une date limite d'application

L'installation des appareils de mesure doit être réalisée avant le 31 mars 2017*.

* d'après le décret n°2012-545 du 23 avril 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs.

• Des dérogations en cas de travaux

En cas d'importants travaux récents de performance énergétique, ou s'il est prévu d'en réaliser avant le 31 mars 2017, il est possible de calculer le ratio de consommation après travaux pour savoir si l'obligation s'applique à cette nouvelle consommation.

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 extérieure, 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**.



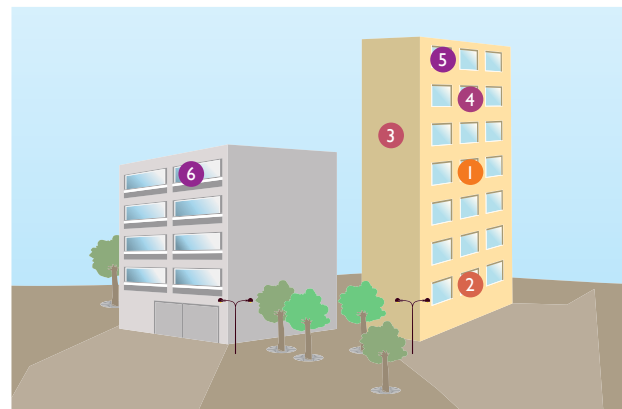
Les robinets thermostatiques permettent de contrôler individuellement la température de chaque pièce.

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 qui souffrent 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.

Renseignez-vous !

Si vous voulez en savoir plus sur l'individualisation des frais de chauffage, vous pouvez consulter un conseiller de l'Espace **INFO → ÉNERGIE** le plus proche de chez vous. Les conseillers vous renseigneront 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.

* voir le décret et l'arrêté cités en page 7 et 9.

La démarche à adopter pour individualiser

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, doit se munir des factures de chauffage et d'ECS* correspondantes et en faire la moyenne en kWh/an.

Dans certains cas, les factures sont déjà exprimées en kWh et alors, aucune conversion n'est à réaliser.

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

Convertir les consommations

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.

* ECS : eau chaude sanitaire

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 Espaces **INFO → ÉNERGIE**. Par ailleurs, dans le cadre de la réalisation des audits et des diagnostics de performance énergétique pour les copropriétés chauffées collectivement, il sera possible de faire une demande spécifique auprès de l'auditeur ou du diagnostiqueur pour évaluer cette 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.

Comparer le résultat à un seuil

L'installation des répartiteurs est décidée à l'issue de la comparaison à un seuil de la consommation de chauffage par unité de surface. **Si la consommation est supérieure à ce seuil, alors il est nécessaire de procéder à l'installation.**

Pour tenir compte du surcoût de la pose de robinets thermostatiques, deux niveaux de seuils sont fixés* :

190 kWh/m²SHAB.an pour les immeubles collectifs dont moins de 20% des émetteurs de chaleur sont équipés de robinets thermostatiques,

150 kWh/m²SHAB.an pour les autres.

* arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage d'habitation.

Le fonctionnement une fois l'individualisation en place

Le relevé des consommations par logement

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

Ce relevé permet alors de calculer la **part de consommation de chauffage associé à chaque logement**, modulable pour tenir compte des situations thermiquement défavorables.

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.

Un cas concret

Soit un immeuble de 720 m² de SHAB avec chauffage et eau chaude collectifs comptant 12 logements. Les radiateurs sont munis de robinets thermostatiques.

Est-il soumis à l'obligation d'individualiser les frais de chauffage ?

La consommation d'énergie des 3 dernières années est de 475 200 kWh soit 220 kWh/(m²SHAB.an). Sa consommation d'eau est estimée à 40 kWh/(m²SHAB.an) selon le 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.

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

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

L'appartement A, le mieux situé (1^{er} étage, fenêtres au sud seulement) paie alors 230€, B et C les moins bien situés (dernier étage en pignon, orientation nord et sud pour les fenêtres), respectivement 558 et 487€.

Si la répartition prend en compte les situations thermiquement défavorables (voir p. 7), la part individuelle des frais de chauffage passe à 321 € pour A, à 425 € pour B et à 373 € pour C. Dans tous les cas, il faut ajouter les 158 € de frais fixes.

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 local 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

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).



Guides de l'ADEME « Mener une rénovation énergétique en copropriété », « Chauffage et eau chaude collectifs »

Améliorer son logement

Il est nécessaire de faire baisser les consommations pour atteindre l'objectif de réduction de 38% des consommations d'énergie dans le parc de bâtiments existants d'ici 2020*.

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 tels travaux qui généreront des économies d'énergie beaucoup plus importantes et sur le long terme. Pour plus de précisions, renseignez-vous auprès de votre Espace **INFO → ÉNERGIE** (trouvez ses coordonnées sur www.infoenergie.org).

* Loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement.

S'informer sur internet



www.ecocitoyens.ademe.fr/mon-habitation/en-copropriete/comment-fonctionne-une-copropriete
www.developpement-durable.gouv.fr

Ce guide a été réalisé en collaboration avec le ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (MEDDE), le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement (METL) et le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB).

CONCEPTION GRAPHIQUE Atelier des Giboulées | RÉDACTION Hélène Bateau | PHOTOS Syndicat de la mesure (p. 4), ADEME: J. Jaffre (p. 6) | ILLUSTRATIONS Camille Leplay, Olivier Junière

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



Pour des conseils pratiques et gratuits sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables, contactez les Espaces **INFO → ÉNERGIE**, un réseau de spécialistes à votre service. Trouvez le plus proche de chez vous en appelant le n° Azur **0 810 060 050**

(valable en France métropolitaine, prix d'un appel local)

Ce guide vous est fourni par :

