



Réseau
RAPPEL

Fiche de synthèse n° 12 : Individualisation des frais de chauffage

Fiche mise à jour le 27/11/2019

Le sujet est apparu sur la liste de discussion RAPPEL en 2016.

Interrogations soulevées sur la liste de discussion RAPPEL

➔ **Questionnement** : Quels sont les intérêts et limites de l'individualisation des frais de chauffage ?

➔ **Préalables** :

* **Principe de l'individualisation des frais de chauffage**

Dans un immeuble chauffé collectivement, le partage de la facture de chauffage se fait habituellement 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 des frais de chauffage consiste pour chaque occupant à payer une facture énergétique dont le montant s'appuie sur sa consommation réelle.

* **Mesure de la consommation réelle : les compteurs individualisés**

Des appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de chaleur consommée sont installés dans chaque logement. 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, qui mesure la quantité de chaleur délivrée dans le logement.

Pour en savoir plus sur leur fonctionnement : consulter le [dossier](#) (chapitre II) de l'Association des Responsables de Copropriétés (ARC).

* **Réglementation**

- [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 à tous les bâtiments collectifs chauffés collectivement.
- [Décret n° 2016-710 du 30 mai 2016](#) qui étend l'obligation prévue par le [décret n°2012-545 du 23 avril 2012](#) à tous les bâtiments collectifs d'habitation).
- [Arrêté du 30 mai 2016](#), qui modifie [celui du 27 août 2012](#).
- [Article 71 de la loi ELAN du 24 novembre 2018](#)

Un échelonnement des installations est prévu entre le 31 mars 2017 et le 31 décembre 2019 en fonction des consommations initiales de l'immeuble.

Pour plus d'information sur les obligations réglementaires (champs d'application, calendrier...) : guide ADEME [« L'individualisation des frais de chauffage »](#).

➤ Intérêts de l'individualisation :

* **L'équité** : le dispositif permet à chacun, en théorie, de payer uniquement sa propre consommation de chauffage.

* **Encourager les économies d'énergie par les occupants** : de par son aspect informatif, incitatif et responsabilisant quant à la maîtrise de ses consommations (les économies d'énergie générées par de tels dispositifs sont estimées à 15% en moyenne par l'ADEME).

➤ Observations et commentaires

* **Sur l'équité du dispositif** : les différences de consommations dans un immeuble collectif peu ou mal isolé en fonction de l'emplacement des logements peuvent générer une iniquité puisque les occupants d'un logement ayant un mur ou un toit en contact avec l'extérieur (voir un sol au-dessus de caves) régleront une facture plus importante que ceux entourés de voisins. Le schéma ci-dessous l'illustre bien (*source BCE*) :

Immeuble non isolé

341 kWh	140 kWh	341 kWh
161 kWh	130 kWh	161 kWh
272 kWh	242 kWh	272 kWh

Immeuble isolé :

79 kWh	70 kWh	79 kWh
69 kWh	61 kWh	69 kWh
99 kWh	90 kWh	99 kWh

Une première réponse réglementaire à cette question consiste à prévoir une distinction entre une part fixe (30% des dépenses totales de chauffage) répartie entre les occupants de manière « classique » et une part individualisée au regard des consommations de chacun ([article R241-13 du Code de l'énergie](#)).

La loi prévoit également la possibilité (et non l'obligation) de prendre en compte « *les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux* », autrement dit l'instauration d'une clé de répartition selon l'emplacement des logements qui viendrait moduler la facture. L'installateur du système de comptage ou le chargé de l'audit énergétique peut faire l'étude et proposer cette clé de répartition. Son mode de calcul n'est pas imposé par la réglementation et peut se faire selon différentes méthodes qui doivent tenir compte de nombreux facteurs (orientation du bâtiment, position du logement dans le bâtiment, climat régional, nombre de m² chauffés...). Il semble difficile que les copropriétaires puissent se faire une opinion pour adopter la clé proposée.

Par ailleurs, elle doit être votée en AG (dans le cas d'une copropriété), en plus de l'installation du comptage, ce qui peut s'avérer de fait délicat...

Enfin, les modalités d'actualisation de cette clé ne sont pas précisées (dans le cas par exemple d'une rénovation énergétique ou d'un logement vacant et non chauffé en hiver qui peut engendrer des surconsommations parfois importantes pour les voisins dans un immeuble mal isolé). Il reviendra à l'association ou au conseil syndical de décider de la nouvelle clé de répartition.

Au-delà même de cette clé de répartition, quand bien même l'isolation de l'enveloppe globale du bâtiment améliorerait l'équité du dispositif, les écarts de température entre les logements génèrent de toute façon des transferts de calories : il y aura toujours possibilité que quelqu'un paie pour le voisin, lequel peut simplement avoir l'impression de « bien gérer » mais, en fait, récupère la chaleur de son voisin du dessous, qui lui, paiera plus cher...

* **Sur les limites techniques observées** : une [note technique du bureau d'études Enertech](#) a mis en lumière l'imprécision des répartiteurs de frais de chauffage, la complexité de la pose des compteurs de chaleurs et enfin les phénomènes physiques (vol de chaleur, émission parasites par les tubes non isolés en dalle, etc.) qui rendraient illusoire la répartition précise des frais de chauffage.

* **Sur la responsabilisation des occupants** : L'impact des dispositifs d'information des occupants sur les économies d'énergie peut être questionné, ceux-ci ne remplaçant pas un dispositif de sensibilisation et d'accompagnement sur la maîtrise de l'énergie. Lire à ce sujet [« la synthèse de l'étude sociologique ADEME/GrDF sur les campagnes de sensibilisation aux économies d'énergie basées sur le suivi des consommations. »](#) - *Briseperre, Beslay, Vacher, Fouquet, 2013.*

* **Sur la rentabilité du dispositif** : le rapport entre le coût et les gains que l'on pourrait en attendre doit être étudié de près.

En effet, dans le cas des répartiteurs fixés sur les radiateurs, les coûts associés (location, relève radio, maintenance) peuvent être élevés. Pour ce qui est des compteurs d'énergie thermique, leur installation peut s'avérer très coûteuse pour les installations de chauffage conçues avec plusieurs colonnes montantes (une par radiateur) et sans distribution verticale par logement. Une [étude de l'ADEME réalisée début 2019](#) annonce un coût moyen par logement allant de 259 à 665€ selon la technologie utilisée.

Pour ce qui est des gains espérés, cette même étude vient confirmer les chiffres de celle confiée au Costic (expert en équipement technique du bâtiment) en 2007 : *« les évolutions de consommations d'énergie avant/après [individualisation des frais de chauffage] se situent en moyenne autour de -15% ».*

* **Sur les caractéristiques de l'installation** : un tel dispositif ne peut être équitable et efficace que si le système de chauffage est bien réglé : à savoir 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.

Les caractéristiques de l'installation de chauffage, mais également les conditions de pose du dispositif de comptage, constituent [selon l'ARC des risques de contentieux](#) au sein des copropriétés et avec les prestataires de l'individualisation.

* **Sur les robinets thermostatiques** : la Direction Générale de l'Énergie et du Climat (DGEC) a confirmé l'installation obligatoire de robinets thermostatiques avec cette individualisation en rappelant que l'article R.241-9 du code de l'énergie prévoit que *« 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. »*

*** Sur les possibilités de déroger à l'individualisation :**

Les cas de dérogations techniques sont prévus par la loi : il s'agit de cas pour lesquels la mise en place d'une individualisation des frais de chauffage serait impossible techniquement ou entraînerait un coût excessif au regard des économies attendues. Celui-ci résulte de la nécessité de changer l'ensemble de l'installation de chauffage (radiateurs, réseau de distribution et chaufferie). Lorsqu'il n'est pas possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs de chauffage individuels peuvent être installés au niveau de chaque radiateur, si cette installation est techniquement faisable et économiquement rentable.

- Ainsi, l'obligation d'installation d'appareils permettant l'individualisation des charges de chauffage n'est pas conditionnée à la comparaison à un seuil en € ou au calcul d'un temps de retour sur investissement (et les calculs de temps de retour sur investissement réalisés par les bureaux d'études pour justifier une dérogation à ces dispositions ne sont donc pas recevables).

L'ARC précise notamment que « *la pose de répartiteurs de frais de chauffage sur chaque radiateur dans le cas d'un réseau de chaleur vertical ne constitue pas une opération rentable même si elle est techniquement faisable, l'économie espérée résultant de l'individualisation (moins de 10 %) n'étant pas suffisante pour couvrir sur 10 ans les dépenses d'investissement, d'entretien et de relève des répartiteurs.* » Lire à ce sujet [le communiqué de l'ARC](#).

➔ **Pour aller plus loin**

Lire le [communiqué de presse de l'Association des Responsables de Copropriété et de l'Union Sociale pour l'Habitat](#)

Lire la [circulaire n° 74/16 du 27 juillet 2016 de l'Union Sociale pour l'Habitat](#)

Si vous détenez des informations complémentaires susceptibles de venir nourrir cette fiche, n'hésitez pas à les transmettre aux animateurs de réseau RAPPEL.