

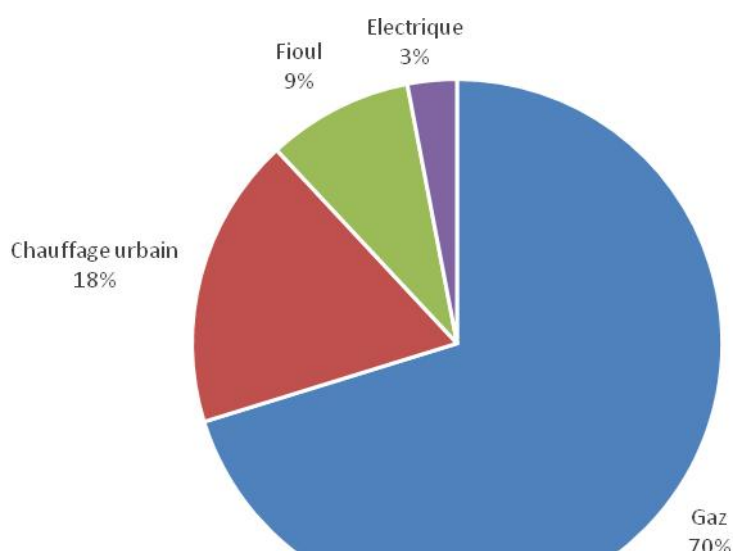
Les résultats instructifs de l'enquête « chauffage collectif »

Nous avons reçu un très grand nombre de réponses à notre questionnaire : près de 700 copropriétaires et conseillers syndicaux ont répondu à notre appel !

Le chauffage reste le poste de charge le plus important, représentant 30 à 40% des dépenses de la copropriété ! Grâce à cette étude, nous avons pu classer des informations importantes sur les modes de chauffage du parc de copropriété et sur les sujets que nous devons traiter en priorité.

I. Le gaz : première énergie de chauffage collectif

Sans surprise, le gaz est de loin l'énergie la plus utilisée en matière de chauffage collectif (70%). Cette statistique se confirme d'année en année, avec une régression logique du fioul.



Élément plus intéressant, 70% des copropriétés ayant un chauffage collectif disposent d'un système de production d'eau chaude sanitaire collectif.

Cette information est importante, car en parallèle de mettre en place des dispositifs pour optimiser les consommations de chauffage, des mesures doivent être entreprises pour mieux rentabiliser la production d'eau chaude sanitaire.

Il s'agit notamment d'un réglage de la température de réchauffement, de la limitation des pertes dans le réseau de distribution, de l'intérêt ou non de disposer d'un adoucisseur...

Ce type d'action peut permettre une réduction significative des consommations énergétiques, pouvant atteindre entre 10 à 15%.

Pour aller plus loin

Pour prendre en main ce sujet, nous vous conseillons la lecture de notre article [Comprendre vos installations d'eau chaude sanitaire \(ECS\) et adopter les bons réglages.](#)

<https://arc-copro.fr/documentation/comprendre-vos-installations-deau-chaude-sanitaire-ecs-et-adopter-les-bons-reglages>

La bonne répartition des charges d'eau chaude est un enjeu majeur de la maîtrise des charges d'énergie. Nous avons publié une méthode complète pour vous permettre de calculer le prix d'un mètre cube et répartir ainsi au mieux les charges entre copropriétaires : [Eau chaude sanitaire : calculez le « juste prix » d'un mètre cube \(m3\).](#)

<https://arc-copro.fr/documentation/eau-chaude-sanitaire-calculez-le-juste-prix-dun-metre-cube>

N'hésitez pas à vous y référer pour valider (ou non) le calcul proposé par votre syndic.

II. Une mauvaise connaissance du contrat d'entretien du réseau de chauffage

42% des personnes qui ont répondu à notre enquête affirment ne pas connaître le contrat d'entretien de la chaufferie souscrit auprès du prestataire.

Ainsi, ils ne savent pas s'ils disposent d'un contrat qui prévoit uniquement l'entretien courant (P2) ou bien si la fourniture d'énergie (contrat P1) ou la garantie totale des pièces (P3) est incluse.

Ce constat trouve son origine dans le fait que 48 % des conseils syndicaux reconnaissent ne pas s'impliquer dans l'analyse et la renégociation de leur contrat de chauffage.

Cela est dommageable puisqu'en fonction du type de contrat, le tarif peut aller du simple au triple sachant d'autant plus que les clauses mentionnées sont souvent mal rédigées ou négociées, perdant alors l'intérêt du contrat souscrit.

Il est donc essentiel de vérifier le type de contrat d'entretien souscrit par la copropriété ainsi que la pertinence des clauses sachant que 40% des personnes qui ont répondu à notre enquête affirment disposer d'un contrat P3.

Pour aller plus loin

Pour bien comprendre votre contrat et apprendre à bien le négocier, vous pouvez notamment consulter notre article [Contrats de chauffage : que signifient P1, P2, etc.?](#)

<https://arc-copro.fr/documentation/contrats-de-chauffage-que-signifient-p1-p2-etc>

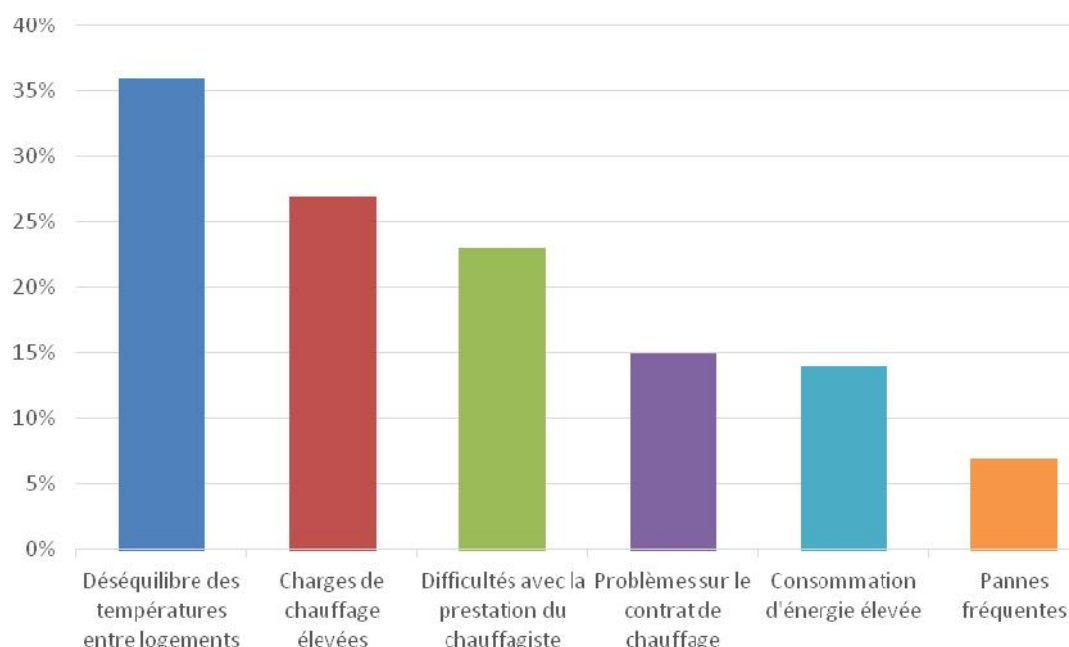
De plus, pour les copropriétés concernées sur les éléments contractuels qui les lient à leur chauffagiste, consultez [Le grand scandale des contrats de chauffage « P1 »](#),

<http://arc-copro.fr/documentation/abus-de-la-semaine-ndeg-4044-le-grand-scandale-des-contrats-de-chauffage-p1>

et pour les contrats P3, vous trouverez toutes les caractéristiques d'un bon P3 page 35 de la revue de janvier 2018.

Cette vérification est d'autant plus incontournable que près de 72 % indiquent rencontrer des difficultés avec leur chauffage collectif.

Les causes sont multiples avec tout de même une dominance en matière de déséquilibre des températures entre les logements.



Ces motifs ne sont pas à prendre à la légère, car ils sont facteurs non seulement d'inconfort dans les logements et surtout d'augmentation significative des charges.

Et pourtant, des solutions simples à mettre en place permettent de réduire de manière importante les consommations énergétiques sans forcément modifier l'installation existante.

Pour aller plus loin

Vous trouverez de premiers conseils dans notre article [Comprendre vos installations de chauffage collectif et adopter les bons réglages](#)

<http://arc-copro.fr/documentation/comprendre-vos-installations-de-chauffage-collectif-et-adopter-les-bons-reglages>

, et pour aller plus loin, sachez que nous venons de publier [un guide complet sur le sujet : « Bien gérer son chauffage collectif »](#).

<http://arc-copro.fr/librairie/bien-gerer-son-chauffage-collectif>



Si besoin est, un pôle est dédié pour répondre à vos questions : [n'hésitez pas à solliciter l'un de nos consultants](#).

<http://arc-copro.fr/actualite/nouveau-service-renovation-eau-energie-larc-propose-de-nouveaux-services>

Élément instructif : trop peu d'adhérents font appel aux services de l'ARC et de sa coopérative technique afin d'optimiser le contrat et les consommations en matière de chauffage.

En effet, à peine 17% des adhérents ont sollicité la coopérative technique pour mettre en concurrence les fournisseurs de gaz et seulement 10% pour les assister à renégocier les contrats de maintenance.

Cela est regrettable sachant qu'une plateforme informatique a été développée pour permettre aux adhérents de mettre simultanément en concurrence dix fournisseurs de gaz afin d'avoir la garantie d'obtenir le tarif le plus concurrentiel.

III. Individualisation des frais de chauffage : une vigilance justifiée des copropriétaires

22% des copropriétés disposent d'un réseau de distribution de chauffage horizontal permettant d'installer des compteurs d'énergie thermique, nécessaires pour répondre aux exigences légales d'individualisation des frais de chauffage.

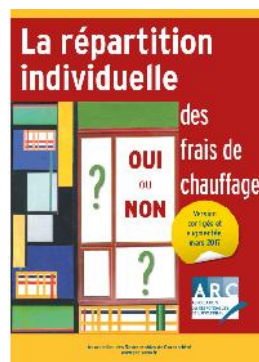
Autrement dit 78% des copropriétés ne sont pas concernées par l'individualisation des frais de chauffage, puisqu'elles ne peuvent installer que des répartiteurs de frais de chauffage qui ne donnent pas une quantité de chaleur comme l'exige l'article R241-7 du code de l'énergie, mais une indication qui n'a d'ailleurs pas d'unité.

Il faut donc être vigilant lorsque le syndic contraint la copropriété d'individualiser ses frais de chauffage à partir d'installation de répartiteurs.

Pour aller plus loin

Nous rappelons que nous avons rédigé un guide complet sur le sujet : « [OUI ou NON La répartition individuelle des frais de chauffage](https://arc-copro.fr/librairie/la-repartition-individuelle-des-frais-de-chauffage) ».

<https://arc-copro.fr/librairie/la-repartition-individuelle-des-frais-de-chauffage>



D'ailleurs, 61% des copropriétés n'ont pas souhaité mettre à l'ordre du jour cette question pour des motifs variés dont voici la liste :

- 52 % : une impossibilité technique
- 14 % : une consommation inférieure aux seuils réglementaires
- 34 % : une autre raison

La raison majeure du refus trouve son origine dans un manque de fiabilité, pouvant entraîner des difficultés d'ordre technique et surtout juridique, avec des contestations d'appels de charge.

- Absence de fiabilité : 56 %
- Absence de rentabilité : 50 %
- Impossibilité technique : 30 %
- Crainte des conflits : 24 %
- Absence d'obligation : 19 %

Cette appréhension est totalement justifiée puisqu'un bureau d'étude indépendant, Enertech, a démontré dans une [étude récente](http://www.enertech.fr/rubrique-Les+installations+thermiques-46-239.html) (<http://www.enertech.fr/rubrique-Les+installations+thermiques-46-239.html>) l'absence de fiabilité des répartiteurs.

Au final, selon notre enquête, 12% des copropriétés équipées en chauffage collectif ont individualisé leurs frais de chauffage, et 7% ont installé des répartiteurs de frais de chaleur.

IV. Une installation préalable insuffisante pour assurer une individualisation performante des frais de chauffage

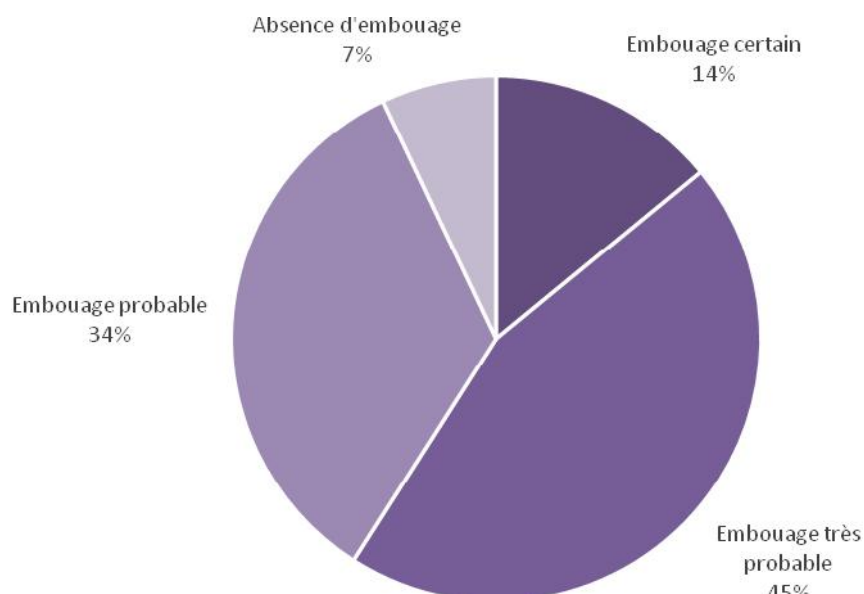
Pour que l'individualisation des frais de chauffage ait un sens, il est impératif de respecter trois conditions techniques :

- avoir un réseau de distribution de chauffage non emboué ;
- des robinets thermostatiques doivent être installés sur tous les radiateurs ;
- les équipements d'individualisation doivent couvrir l'ensemble des points de mesure.

Or, dans les copropriétés ayant mis en place l'individualisation de frais de chauffage, seule 4,2% ont respecté les préconisations indiquées, impliquant que les deux tiers ont d'ores et déjà constaté des erreurs de mesure (valeurs aberrantes, comme un répartiteur à 0 alors que le logement est chauffé...). Cela en dit long sur l'intérêt de ce mode de comptage.

Approfondissons chacun des trois points évoqués.

a. Embouage



On constate qu'une grande majorité des copropriétés est susceptible d'avoir un réseau emboué. Ce point est pourtant à traiter, car, à défaut, il diminue drastiquement le rendement et la durée de vie des installations.

b. Robinets thermostatiques

Seules 19% des copropriétés ayant voté l'individualisation des frais de chaleur possèdent des robinets thermostatiques sur l'ensemble des radiateurs.

Ce pourcentage est étonnant, car l'absence de ce type d'équipement perd tout l'intérêt du dispositif puisque l'occupant n'est pas en mesure de régler la chaleur fournie.

c. Installation incomplète

Le plus scandaleux est que dans 49 % des cas, l'installateur n'a pas équipé l'ensemble des radiateurs. Cette situation est bien évidemment anormale, étant source d'erreurs et donc de contentieux importants à prévoir dans les copropriétés.

Pour aller plus loin

Peu de copropriétés semblent donc correctement équipées... mais même si cela était le cas, la pose de ces équipements s'avérerait problématique, comme nous l'avons constaté récemment : [Fiabilité des répartiteurs : le président de Techem ruine les arguments de son propre lobby](http://arc-copro.fr/documentation/abus-de-la-semaine-ndeg-4205-fiabilite-des-repartiteurs-le-president-de-techem-ruine). <http://arc-copro.fr/documentation/abus-de-la-semaine-ndeg-4205-fiabilite-des-repartiteurs-le-president-de-techem-ruine>

V. Relation avec l'installateur d'individualisation des frais de chaleur

64% des personnes ayant répondu au questionnaire affirment ne pas être satisfaites de la qualité de service de leurs prestataires.

Et pour cause, seuls 15 % d'entre elles ont été informées des paramètres de configuration des équipements, ce qui implique qu'une grande majorité des copropriétés ne disposent d'aucun moyen pour contrôler la répartition des charges de chauffage.

La conséquence directe est que 55% des conseillers syndicaux ont constaté des erreurs dans les relevés.

Conclusion

Cette enquête a pu démontrer que le chauffage, qui est le premier poste de charges en copropriété, reste encore extrêmement mal maîtrisé, aussi bien sur les aspects techniques que contractuels.

Il semble que la cause majeure reste la complexité apparente que peut présenter l'exploitation du réseau de chauffage dans les immeubles.

C'est dans ce cadre qu'il nous paraît nécessaire de renforcer notre communication auprès des adhérents pour leur permettre de mieux appréhender les problématiques liées au chauffage ainsi que les différents outils et assistances mis à leur disposition.