

Communiqué de presse

L'arrêté sur l'individualisation des frais de chauffage inutile, contreproductif et télécommandé

Paris, le 19/09/2019

La loi Transition Energétique pour la Croissance Verte a rendu obligatoire pour tous les immeubles à chauffage collectif la création d'une « *installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif.* »

Derrière ce qui pourrait s'appeler une bonne mesure permettant de responsabiliser les occupants sur leur propre consommation énergétique, se cache en réalité un scandale politique dans lequel aussi bien les copropriétaires que les syndicats des copropriétaires seront lésés.

Malgré cette réalité, un récent arrêté du 6 septembre 2019 a étendu cette obligation à plus de 80 % des copropriétés en se basant sur des postulats qui ne sont pas crédibles, démontrant que l'objectif recherché est autre que celui de la baisse énergétique des immeubles.

Reprenons par points par points les principaux griefs liés à la réglementation de l'individualisation des frais de chauffage et surtout des équipements proposés actuellement sur le marché par les installateurs pour atteindre les objectifs affichés.

- **Des équipements défectueux**

Actuellement, sur le marché sont proposés deux types d'appareillages qui sont présentés comme étant des outils d'individualisation des frais de chauffage.

On retrouve tout d'abord le compteur thermique qui permet certes une précision de consommation, mais qu'il n'est possible d'installer que lorsque le réseau de chauffage de l'immeuble est horizontal, ce qui est extrêmement rare.

Par ailleurs, l'installation de ce type d'équipements présente un coût important pour la copropriété excluant alors toute rentabilité.

En parallèle, on retrouve les répartiteurs de frais de chaleur qui eux manquent de fiabilité technique, du fait qu'ils ne calculent pas la quantité de chaleur consommée par radiateur, mais se limitent à mesurer une différence entre la température de la pièce et le radiateur, qui peut trouver sa source indépendamment de la production de chauffage (branchement d'un radiateur électrique, exposition du local en direction du soleil...).

D'ailleurs, une étude récente réalisée par un bureau d'étude indépendant a pu démontrer le manque de fiabilité technique des répartiteurs de frais de chaleur.

De plus, cet équipement ne permet pas de suivre sa consommation de chauffage individuelle, puisqu'il ne donne qu'un indice qui doit ensuite être récupéré par l'installateur, qui doit alors l'intégrer dans un algorithme, afin de pouvoir estimer la consommation individuelle de chauffage.

ASSOCIATION des RESPONSABLES de COPROPRIETE

Selon notre analyse, cet appareillage reste non conforme à la législation et à la réglementation actuelles, puisque les exigences sont bien l'installation d'un équipement permettant de déterminer la quantité de chaleur produite et non d'un outil qui ne donne qu'un indice sans unité de valeur.

- **Un dispositif antisocial**

A la différence de l'individualisation des consommations d'eau, la répartition des frais de chauffage pose des difficultés d'ordre technique et social.

En effet, la consommation de chauffage produite dans un logement permet également la chauffe des logements mitoyens (réchauffement des murs et du sol), qui permet du coup aux occupants de ces derniers de réduire leurs consommations énergétiques grâce à la production du voisin. C'est ce qu'on appelle un « vol de calories ».

Si jusqu'à présent cela n'avait pas d'incidence, puisque la répartition était calculée sur des tantièmes de chauffage, dorénavant cela pose un problème d'équité, et surtout juridique, pouvant entraîner d'importants et lourds contentieux.

Mais encore, l'individualisation des frais de chauffage, qui est présentée par les pouvoirs publics comme un moyen de faire baisser de 15 % les consommations énergétiques des immeubles (ce qui correspondrait à une réduction de deux degrés de la température de tous les logements de la copropriété à configuration identique), n'incite plus les copropriétaires à voter des travaux ambitieux de rénovation énergétique tels que l'isolation de la façade ou de la toiture, véritables moteurs de la réalisation d'économies d'énergie.

Cet arrêté est donc en contradiction totale avec les objectifs affichés des pouvoirs publics de 500 000 logements rénovés par an.

- **Un postulat de départ incohérent**

Pour contraindre la quasi-totalité des copropriétés à individualiser les frais de chaleur, l'arrêté du 6 septembre 2019 impose une formule de référence qui part d'un postulat qui est que l'installation des équipements, et particulièrement du répartiteur de frais de chaleur, permet une réduction énergétique de l'ordre de 15 %.

Ce taux a été défini par l'ADEME suite à la réalisation d'une étude qui a été dénaturée.

En effet, même dans les cas où les économies paraissent pertinentes, celles-ci découlent notamment de la réalisation d'autres travaux d'économies d'énergie comme l'isolation thermique par l'extérieur ou le changement de chaudière effectués en parallèle de l'installation de répartiteur de frais de chaleur.

Le Syndicat de la Mesure, qui a fourni les immeubles « tests » pour procéder à l'étude, n'a pas précisé la part de gain résultant uniquement de l'individualisation des frais de chauffage, biaisant intégralement les résultats et l'hypothèse de départ des 15 % d'économies, valeur médiane des gains observés sur ces immeubles (bien choisis !), ce qui veut dire que pour la moitié d'entre eux, le ratio de 15% n'est pas atteint.

Cette situation est donc tout à fait ubuesque puisque l'ADEME se base sur des informations parcellaires fournies par des installateurs de comptage qui sont donc partiels et, qui ont

ASSOCIATION des RESPONSABLES de COPROPRIETE

légitimement comme objectif de rendre obligatoire l'individualisation des frais de chauffage à un plus grand nombre d'immeubles.

Plus grave encore, cette étude a démontré que pour les copropriétés de moins de 50 lots (soit près de 70% du parc), les résultats de rentabilité sont carrément négatifs pour la plupart d'entre elles, du fait que les économies d'énergie ne compensent pas les coûts d'installation, d'entretien et des relevés sur une période de 10 ans.

Ainsi, l'hypothèse de départ, qui permet de vérifier si la copropriété est contrainte par l'obligation d'individualisation des frais de chaleur, est dirons-nous « pipée ».

- **Une formule de calcul biaisée**

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a reprecisé les obligations en matière d'individualisation de frais de chaleur en prévoyant une exception au principe qui est l'absence de rentabilité du dispositif par rapport aux baisses de consommation énergétique.

Pour contourner cette dérogation, l'arrêté a déterminé les coûts à prendre en considération éliminant d'autorité des opérations pourtant inévitables et nécessaires à la mise en place d'un compteur thermique ou d'un répartiteur de frais de chaleur.

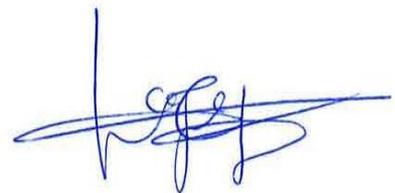
A titre d'exemple, ne sont pas pris en compte le desembouage, l'équilibrage, la pose de pompes à débit variable alors que ces opérations sont des préalables à l'installation de ce type d'équipements.

Face à ce constat, il est clair que l'Administration avait comme but de généraliser l'individualisation des frais de chauffage et, a pour cela créé une réglementation qui ne tient compte d'aucune réalité, mettant en difficulté les copropriétaires, les syndicats des copropriétaires et les syndicats au grand bonheur des installateurs.

L'ARC va donc mener une action acharnée qui se veut tout d'abord médiatique, mais également juridique afin d'annuler cet arrêté et de faire comprendre aux pouvoirs publics qu'il n'est pas possible de prendre en otage des usagers.

Gérard Andrieux,
Président de l'ARC

Emile Hagège
Directeur général de l'ARC



Pour toute demande de précisions, bien vouloir contacter M. POUHEY au 01 40 30 42 82 ou envoyer un mail à coproservices@arc-copro.fr.