

INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Le contexte

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique (LTECV) a étendu l'obligation de répartition des frais de chauffage (RFC) à tous les immeubles pourvus d'un chauffage collectif. Près de quatre ans après ce texte, force est de constater que les immeubles disposant d'un système de RFC sont minoritaires.

Face au retard pris par cette mesure, la France s'est dotée de nouveaux outils législatifs présentant les nouvelles modalités.

Le cadre législatif

La loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN) vient compléter, par son article 71, l'article L. 241-9 du Code de l'Énergie relatif à l'individualisation des frais de chauffage. Cet article vise à adapter les obligations en matière d'individualisation des frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire et de froid :

- modification du champ d'application ;
- introduction du principe de rentabilité de la mesure + possibilité d'expérimenter par l'utilisation de nouvelles méthodes;
- extension des obligations au refroidissement.

La loi ELAN précise que la mise en place d'un système de répartition des frais de chauffage peut ne pas être obligatoire si elle engendre un surcoût excessif au regard des économies attendues, et l'installation doit non seulement déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournies à chaque local, mais également la réguler.

Le décret et son arrêté conjoint, pris en application de l'article 71 de la loi ELAN, traduisent ces nouvelles dispositions et concrétisent également la transposition des articles 9 à 11 de la Directive 2012/27/UE relative à l'Efficacité Énergétique (DEE).

Pour plus de détails : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14745>

Décret 2019-496 du 22 mai 2019 : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038496849/>

L'Arrêté du 6 septembre 2019 : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000039070419/>

Par cet Arrêté, le seuil d'obligation applicable à partir du 25 octobre 2020, est abaissé à 80 KWh/M²/an.

Le cadre technique

Le décret du 22 mai 2019 a défini une hiérarchie des solutions techniques à étudier : d'abord les compteurs d'énergie thermiques, ensuite les répartiteurs de frais de chauffage, puis une solution alternative.

- Les compteurs d'énergie thermiques ne peuvent être installés (un par logement) que si le chauffage du logement est assuré par une boucle horizontale. Comme très peu de copropriétés (mis à part les immeubles récents) disposent de cette structure de chauffage, cela réduit fortement la portée technico-économique et donc le périmètre d'opportunité de cette solution.

- Une majorité de logements est chauffée à partir de colonnes de chauffage verticales, ce qui exclut la rentabilité de la pose de compteurs d'énergie thermiques (un par colonne) et contraint à étudier la faisabilité et la rentabilité de la pose de répartiteurs de frais de chauffage.

En effet, ceux-ci ne sont pas conformes aux exigences légales puisqu'ils ne mesurent pas une quantité de chaleur, comme le prescrivent les obligations légales, mais donnent uniquement un indice qui sert à répartir individuellement les charges totales, en comparant consommation de chaleur entre les logements.

De plus, des études ont démontré le manque de fiabilité de ces équipements dont les données fournies sont fortement impactées par la situation du logement dans l'immeuble, son ensoleillement et son éventuel réchauffement par des appartements voisins (phénomène du vol de chaleur).

- Si la solution des répartiteurs de frais de chauffage n'est pas faisable techniquement (dalle chauffante, air chaud...) et/ou rentable économiquement, **il reste à étudier des solutions alternatives** que l'arrêté ne décrit pas, malgré ce qu'annonce le décret, du fait qu'il n'y a pas actuellement de dispositifs alternatifs performants sur le marché !

Une solution complémentaire pour réaliser des économies d'énergie consiste en la pose de robinets thermostatiques régulés.

Étude de rentabilité économique

L'avancée positive par rapport à la précédente réglementation est la possibilité de justifier l'absence de rentabilité économique avant de réaliser cette opération. Cela doit permettre de contrer en particulier les pratiques des Syndics imposant aux copropriétés de voter en assemblée générale la pose des répartiteurs de frais de chauffage, sans avoir au préalable étudié la faisabilité technique et surtout la rentabilité économique de l'opération.

La pose de compteurs thermiques sur une boucle de chaleur horizontale peut être une solution rentable. Mais la pose de répartiteurs de frais de chauffage sur chaque radiateur dans le cas d'un réseau de chaleur vertical ne constitue pas forcément 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.

En cherchant à imposer les répartiteurs de chaleur, les Syndics choisissent la solution de facilité pour « cacher la misère »:

- les logements ne sont pas tous à égalité en matière de localisation dans l'immeuble, et cela conduira à des injustices dans la facturation des frais de chauffage.
- Cela ne permettra pas de rendre prioritaires des travaux d'isolation dans l'immeuble, notamment pour les parties communes (toiture par exemple) qui pourraient réduire considérablement la facture énergétique de la copropriété, voire descendre en dessous du seuil des 80 KWh/M²/an, qui dispenserait la copropriété de s'équiper en répartiteurs de chaleur.

En cas d'impossibilité technique ou économique

Le propriétaire de l'immeuble ou le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par le Syndic, établit une note justifiant de cette impossibilité technique ou de ce coût excessif.

Impact sanitaire

Le décret prescrit la mise en œuvre systématique de la télérelève des appareils à partir du 25 octobre 2020, et la généralisation de cette télérelève à compter du 1er janvier 2027. Ces dispositions sont à appliquer également pour la relève des consommations d'eau chaude sanitaire.

Or télérelève ne signifie pas obligatoirement par technologie sans fil et radiofréquences, un raccourci que les Syndics et équipementiers pratiquent allègrement !

Il existe des solutions filaires pour une télérelève sans risque sanitaire (fibre optique, réseau câblé...)

On peut donc refuser les modules radio mis en place autoritairement par les industriels seuls, et ne pas subir l'exposition passive aux champs électromagnétiques artificiels.

Les compteurs thermiques, répartiteurs de chaleur et les robinets thermostatiques sont presque toujours proposés avec un module de radiofréquences intégré.

Les radiofréquences (868,95MHz) émises par les répartiteurs de frais de chaleur sont classées par l'OMS dans le Groupe 2B, possiblement cancérigène. Ce classement est suffisant par lui-même pour imposer l'application du principe de précaution.

Le rapport d'alerte de l'ANSES sur les dangers des radiofréquences pour les enfants publié le 08/07/2016 confirme l'urgence d'informer les citoyens et de stopper l'installation des compteurs équipés de modules émetteurs radio.

Si les opérateurs affirment l'innocuité sanitaire des émissions de leurs modules radio, ils sont dans l'incapacité de le prouver.

Que peut faire la copropriété?

Selon l'A.R.C. (Association des Responsables de Copropriétés), « *il est urgent d'attendre* » avant de mettre en œuvre cette opération d'individualisation. Elle recommande aux responsables de copropriété de ne pas inscrire cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale si l'individualisation ne peut pas être assurée par des compteurs d'énergie thermique, installables seulement sur des boucles de chauffage horizontales.

En conséquence, si votre Syndic et/ou des copropriétaires tentent de passer en force en inscrivant à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale la pose des répartiteurs, sans qu'une étude d'opportunité n'ait été réalisée, il est recommandé d'exiger le report de cette inscription dans l'attente de la réalisation de cette étude et la production d'une note technico-économique qui sera jointe à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Si le syndicat des copropriétaires souhaite dégager sa responsabilité au regard de ce risque, il est recommandé de voter la réalisation d'une étude technico-économique préalable à toute réalisation de travaux, si elle n'a pas été effectuée auparavant dans le cadre d'un audit énergétique ou d'un diagnostic de performance énergétique collectif ; et de mandater le conseil syndical pour la réalisation de cette étude dont les résultats seront présentés lors de l'AG suivante.

Une action conjointe de l'A.R.C. avec l'U.S.H. (Union Sociale de l'Habitat) a été entreprise afin d'essayer de limiter, voire de neutraliser les dispositions prévues dans l'arrêté du 22 mai 2019.