

Copropriété À chacun son compteur

Les copropriétés ont l'obligation d'installer des compteurs ou des répartiteurs pour mesurer la consommation d'eau ou de chauffage de chaque logement, sauf si cela n'est pas possible techniquement ou non rentable.

PAR EMMANUEL SALBAYRE



Vous ne payez pas les communications téléphoniques de votre voisin, pourquoi devriez-vous participer au règlement de ses frais de chauffage ? »

L'argument, entendu courant septembre en marge d'une conférence de presse sur l'individualisation des consommations de chauffage, semble imparable. La loi de 1965, elle-même, ne fonde-t-elle pas la contribution de chaque copropriétaire aux charges entraînées par les équipements communs sur l'usage que chacun en fait ⁽¹⁾ ? Évident pour les frais d'électricité qui sont une dépense individuelle, facile à envisager pour l'eau froide, ce partage est plus compliqué à appréhender quand survient la question du

chauffage collectif. La vigueur des débats suscités par l'obligation d'individualiser les frais de chaleur – dont nous nous faisons l'écho depuis plusieurs années – en témoigne.

CONSOMMATION RÉELLE

À l'origine, une directive européenne de 2012, dite « efficacité énergétique », énonçant que « les informations relatives à la facturation [doivent être] précises et fondées sur la consommation réelle [...], lorsque cela est techniquement possible et économiquement justifié » ⁽²⁾. Quelques lignes transposées en droit français avec rigidité par la loi sur la transition énergétique, fin 2015 ⁽³⁾. Celle-ci sera finalement assouplie par la loi Élan de 2018,

RÉFÉRENCES

(1) Art. 10 de la loi du 6.7.65. (2) Art. 10 de la directive 2012/27/UE du 25.10.12. (3) Loi n° 2015-992 du 17.8.15. (4) Exposé des motifs de la loi.

ILLUSTRATIONS MARTIN JARRE POUR LE PARTICULIER IMMOBILIER



avec pour objectif avoué de « *remédier à la surtransposition* »⁽⁴⁾ opérée 3 ans plus tôt.

Objectif atteint ? Les motifs d'exemption ont récemment été précisés par arrêté, et on sait désormais que l'obligation de s'équiper de compteurs ou de répartiteurs de chaleur concerne les copropriétés fortement consommatrices d'énergie. Sauf à prouver que l'installation de tels dispositifs s'avère non rentable ou techniquement impossible. Les nouvelles modalités sont-elles réalistes ? L'individualisation est-elle vraiment génératrice d'économies ? Contrairement aux frais d'eau froide, le doute persiste pour le chauffage... Nous faisons le point dans ces pages : quand et comment individualiser ces frais au mieux des intérêts de la copropriété ? ■

DES RÉPARTITEURS À TOUS LES ÉTAGES

Sur le papier, l'individualisation des frais de chauffage en copropriété a tout bon. Si les habitants paient selon ce qu'ils consomment et non plus au prorata de la surface de leur appartement, tout porte à croire qu'ils feront en sorte de maîtriser leur consommation. Et qu'ils concourront ainsi à la réduction des gaspillages d'énergie à l'échelle de leur immeuble. Une démarche vertueuse, en somme, dont une étude récente de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), vante les mérites. L'établissement public vient en effet de publier les conclusions d'une enquête lancée en 2017 sur 132 bâtiments, soit 4 000 logements⁽¹⁾. La consommation d'énergie des immeubles examinés a baissé de 17 % en moyenne après la pose d'appareils d'individualisation (voir encadré p. 12). « Dans 50 % des cas, les sites ont une baisse d'au moins 15 %, résume le compte rendu de l'étude. Dans 75 %, la baisse est d'au moins 8 %. »

1 an

C'est le temps qu'il vous reste pour individualiser vos frais de chauffage si votre immeuble consomme entre 80 et 120 kWh/m²/an. Soit jusqu'au 25 octobre 2020. Au-delà de 120 kWh, l'installation est censée être déjà faite.

Seuls **30 %** des quelque 4,6 millions de logements à équiper le seraient aujourd'hui. Syndicat de la mesure

UNE ÉCONOMIE TRÈS RELATIVE

On apprend également que 88 % des immeubles suivis ont réduit leur consommation du fait de l'individualisation – sans détail, cependant, sur la situation des 12 % restants. Anne Lefranc, ingénieure du service bâtiment de l'Ademe et responsable de l'étude, complète : « L'ampleur de la baisse varie d'un immeuble à l'autre, parfois fortement, en fonction, notamment, de la façon dont les habitants se sont approprié le dispositif. Cela dit, le gain moyen est suffisamment important pour gommer les effets des différences de comportement. Surtout, la baisse moyenne est la même quel que soit le ... »

UNE OBLIGATION, TROIS DISPOSITIFS

La loi ⁽¹⁾ hiérarchise les dispositifs à même de déterminer la quantité de chaleur consommée par chaque logement.

► **Les compteurs d'énergie thermique.** C'est le dispositif idéal. Fixés à l'entrée des logements dans les immeubles équipés d'un réseau horizontal de distribution de chaleur, ils mesurent la quantité de chaleur consommée.

► **Les répartiteurs de frais de chauffage.** Ils sont préconisés pour les bâtiments à réseaux de chaleur verticaux ne permettant pas la pose de compteurs.

Fixés sur chaque radiateur, ils font une simple estimation de la quantité de chaleur consommée.

► **Les « méthodes alternatives ».** Si l'installation de compteurs ou de répartiteurs est impossible, ou trop onéreuse, le recours à l'une de ces méthodes est admis. Il doit être justifié dans une note précisant « le principe de détermination de la quantité de chaleur contenant a minima la méthode de calcul utilisée » ⁽²⁾. Mais aucune méthode alternative n'existe encore.

(1) Art. 241-7 du code de l'énergie.
(2) Art. 1 III de l'arrêté du 27.8.12 modifié par l'arrêté du 6.9.19.

... *niveau de consommation initial du bâtiment, et nous avons pu constater que le gain est indépendant du fait que les immeubles ont réalisé ou non des travaux de rénovation énergétique avant d'individualiser leurs consommations.* » De quoi, selon l'agence, lever le doute quant au bien-fondé de l'individualisation. Avec quelques réserves, cependant.

Car l'enquête ne s'arrête pas là. L'Ademe s'est également intéressée aux coûts induits par l'individualisation des consommations. Soit essentiellement ceux liés à l'installation, la location, l'entretien et la relève des équipements ; à la pose de robinets thermostatiques – obligatoires ⁽²⁾ – dans les immeubles qui n'en sont pas déjà dotés ; à la mise en place éventuelle d'un compteur de calorie spécifique à l'eau chaude sanitaire (ECS), non concernée par l'individualisation ; ainsi qu'au surplus d'honoraires de syndic occasionné par l'opération. Autant de dépenses

qui viennent grever l'espérance de gain, quand elles ne l'annulent pas purement et simplement. L'étude montre ainsi que, du fait de ces coûts, l'individualisation n'est pas rentable dans les immeubles peu énergivores. C'est d'ailleurs sur la base de cette observation que l'administration a décidé, dans un arrêté daté du 6 septembre ⁽³⁾, que l'obligation d'individualiser ne s'appliquerait pas aux bâtiments dont la consommation annuelle de chauffage est inférieure à 80 kWh par m² de surface habitable. Ce qui exempte, de fait, les immeubles ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique récente, et ceux construits après le début des années 1980 ⁽⁴⁾.

LES PETITS IMMEUBLES EN QUESTION

Les copropriétés consommant plus de 80 kWh/m² devront donc individualiser leurs consommations. Sauf à démontrer l'absence de rentabilité économique de ces travaux. Comment s'y prendre ? Il faut prouver que le coût global actualisé sur 10 ans de l'installation du matériel nécessaire à l'individualisation dépassera l'espérance de gain, sur la base d'une formule de calcul précisée par l'arrêté du 6 septembre (*voir planche p. 13*). De l'aveu du ministère du Logement, rares sont les copropriétés qui devraient y parvenir. Le même arrêté dresse également une liste de situations dans lesquelles il peut être « techniquement impossible » d'installer un instrument de mesure des consommations individuelle (*voir p. 13*), sauf à entreprendre des travaux d'adaptation tellement lourds qu'ils compromettraient à coup sûr l'équilibre économique de l'opération.

Une chose est certaine : s'il faut en croire l'étude de l'Ademe, le retour sur investissement risque de ne pas être assuré pour les petites copropriétés. Non seulement parce que le coût de l'individualisation par habitant y sera automatiquement plus élevé, ...



POUVEZ-VOUS ÉCHAPPER À L'INDIVIDUALISATION ?

Vous pouvez être exempté de l'obligation d'individualiser vos consommations de chauffage dans trois cas de figure. Explications.

PAR **EMMANUEL SALBAYRE**

LA CONSOMMATION DE VOTRE IMMEUBLE EST BASSE

En deçà de 80 kWh/m²/an, l'individualisation n'est pas obligatoire. Pour la calculer, reprenez la moyenne des consommations de combustible ou d'énergie nécessaires au chauffage de l'immeuble sur les 3 dernières années, hors eau chaude sanitaire (ECS), et divisez-la par la surface habitable du bâtiment ⁽¹⁾. Si l'immeuble n'est pas équipé de compteurs d'ECS, la quantité d'énergie affectée à celle-ci peut résulter d'une estimation forfaitaire égale aux deux tiers au moins du prix total de l'eau chaude fournie par l'installation commune de l'immeuble ⁽²⁾. Un arrêté du 6 septembre ⁽³⁾ précise les modalités de calcul pour les immeubles utilisant plusieurs combustibles.

L'INDIVIDUALISATION N'EST PAS RENTABLE

Encore faut-il le prouver : vous devez calculer le coût global actualisé (CGA) de l'opération sur 10 ans, comme suit :

CGA (€) = I + A x 9 - B x 10.

- **I** représente le coût du système d'individualisation et des éventuels robinets thermostatiques, mais pas celui du débouage, de l'équilibrage ou du remplacement de robinets défectueux ;
- **A** représente le coût annuel de location, d'entretien et de relève ;
- **B** représente le gain retiré. Celui-ci est évalué à 15 % de la consommation moyenne de l'immeuble sur 3 ans, multiplié par le coût de l'énergie utilisée (€/kWh). « Lorsque le CGA est supérieur à 0, l'absence de rentabilité est avérée », précise l'arrêté du 6 septembre ⁽³⁾.



LE MODE DE CHAUFFAGE DE L'IMMEUBLE NE S'Y PRÊTE PAS

L'arrêté du 6 septembre ⁽³⁾ énumère les impossibilités techniques permettant de s'exonérer de l'individualisation :

- ▶ dalle chauffante sans mesure par local ;
- ▶ monotubes en série ;
- ▶ chauffage à air chaud non réversible ;
- ▶ émetteurs fonctionnant à la vapeur ;
- ▶ batteries ou tubes à ailettes, convecteurs à eau chaude ou ventilo-convecteurs, dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage.
- ▶ « autres immeubles » faisant face à une impossibilité technique d'installer des compteurs individuels ou des répartiteurs de frais de chauffage. Toute impossibilité technique invoquée doit être justifiée par une note, qui doit exposer la méthode alternative employée pour évaluer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement. Pas si simple...

RÉFÉRENCES (1) Article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation. (2) Décret du 22.5.19, JO du 23. (3) JO du 10.9.19.

DOSSIER / COPROPRIÉTÉ, À CHACUN SON COMPTEUR

... mais aussi parce que ce sont « celles qui sont le plus sensibles aux effets de comportements individuels », explique Anne Lefranc. De fait, « le poids de chaque logement est d'autant plus important dans la consommation globale que l'immeuble compte peu d'habitants. Aussi, c'est dans les petits ensembles que les éventuelles conduites non vertueuses de l'un ou l'autre des occupants nuisent le plus à l'effort global ». Un phénomène impossible à quantifier et que la loi n'a pas pris en considération, se focalisant sur la seule consommation d'énergie.

PERDANTS À TOUS LES COUPS ?

Cette question des petits immeubles n'est toutefois pas passée inaperçue. L'Association des responsables de copropriétés (ARC), dont l'hostilité à l'individualisation des frais de chaleur n'est plus à démontrer, déplore ainsi dans un communiqué le fait que « l'individualisation [ne sera] pas rentable pour la

RÉFÉRENCES

- (1) « Individualisation des frais de chauffage (IFC) dans les logements collectifs », avril 2019.
(2) Art. R241-9 du code de l'énergie.
(3) Publié au Journal officiel du 10.9.19.
(4) Soumis à la RT 1982. (5) Art. L242-4 du code de l'énergie.

plupart des copropriétés de moins de 50 lots ». Sans préciser comment elle parvient à ce seuil, l'Ademe fixant, elle, la limite à 20 lots.

L'ARC, qui milite auprès du ministère du Logement pour faire adopter un moratoire sur l'installation de répartiteurs, pointe également « un biais qui pourrait compromettre le retour sur investissement pour la quasi-totalité des immeubles », comme l'explique Claude Pouey, un de ses représentants. Une référence au fait que la formule de calcul de rentabilité fournie par l'arrêté « ne prend pas en compte l'ensemble des coûts liés à l'installation, notamment celui du désembouage et de l'équilibrage des réseaux de chaleur ». Ces deux dernières opérations « constituent des mesures d'entretien normales » des installations, à réaliser régulièrement, indépendamment de l'individualisation, justifie le texte. « C'est vrai, mais on ne peut nier qu'elles sont essentielles au bon fonctionnement de l'individualisation. Or leur montant peut atteindre plusieurs milliers d'euros à l'échelle d'un immeuble, renchérit Yann Crévolin, du bureau d'études thermiques Senova. Il est d'ailleurs regrettable que l'Ademe ne soit pas parvenue à déterminer le poids du désembouage, de l'équilibrage et des robinets thermostatiques dans les économies d'énergie observées. »

Prêchant pour sa paroisse, il ajoute que le mieux, pour réduire « durablement ses consommations de chauffage, c'est encore de commencer par réaliser les travaux d'isolation dont l'efficacité n'est plus à démontrer et qui, lorsqu'ils sont ambitieux, peuvent permettre de se dispenser de la pose de répartiteurs ». Cette question fait d'ailleurs écho à un autre point noir de la loi, qui ne prévoit aucun report de l'obligation d'installer des compteurs ou des répartiteurs pour les immeubles ayant programmé des travaux de rénovation énergétique. Pour eux comme pour les autres, la sanction est fixée, au maximum, à 1 500 € par an et par logement (5).

PASSER SOUS LES 80 kWh

C'est ce qu'a fait cette copropriété parisienne de 40 logements. Pour passer sous le seuil des 80 kWh/m²/an – soit 120 à 130 kWh sur un diagnostic de performance énergétique (DPE) incluant la production d'eau chaude sanitaire –, elle s'est lancée dans de gros travaux de rénovation.

- | | |
|---|---|
| ▶ Isolation thermique des murs par l'extérieur : 211 000 € | ▶ Pose de robinets thermostatiques : 6 750 € |
| ▶ Isolation des façades rue et cour, pignons : 37 000 € | ▶ Maîtrise d'œuvre : 29 000 € |
| ▶ Remplacement des fenêtres : 67 250 € | ▶ Honoraires syndic : 15 000 € |
| ▶ Changement des radiateurs : 35 000 € | |
| ▶ Pose de vannes d'équilibrage en pied de colonne : 14 100 € | |
- Soit un total de 415 000 € ou 10 300 €, en moyenne, par logement**
- La performance énergétique de l'immeuble s'est améliorée de 51 %.**



INDIVIDUALISEZ EN TOUTE ÉQUITÉ

La pose de compteurs ou de répartiteurs de frais de chaleur doit tenir compte de l'inégalité thermique des logements pour être plus efficace. Comment s'y prendre ?

PAR EMMANUEL SALBAYRE

Les compteurs et répartiteurs de frais de chauffage permettent-ils vraiment d'individualiser les consommations ? Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) en doute, du fait de « l'interdépendance thermique des logements dans les immeubles collectifs »⁽¹⁾. En clair, sans isolation entre les appartements, un habitant peut baisser son radiateur et profiter de la chaleur émise par ses voisins. Sans vraiment payer pour ce qu'il consomme. C'est le fameux « vol de chaleur » (ou « transfert », euphémisme employé par les pro-répartiteurs). Un phénomène inévitable, dont les effets peuvent être atténués.

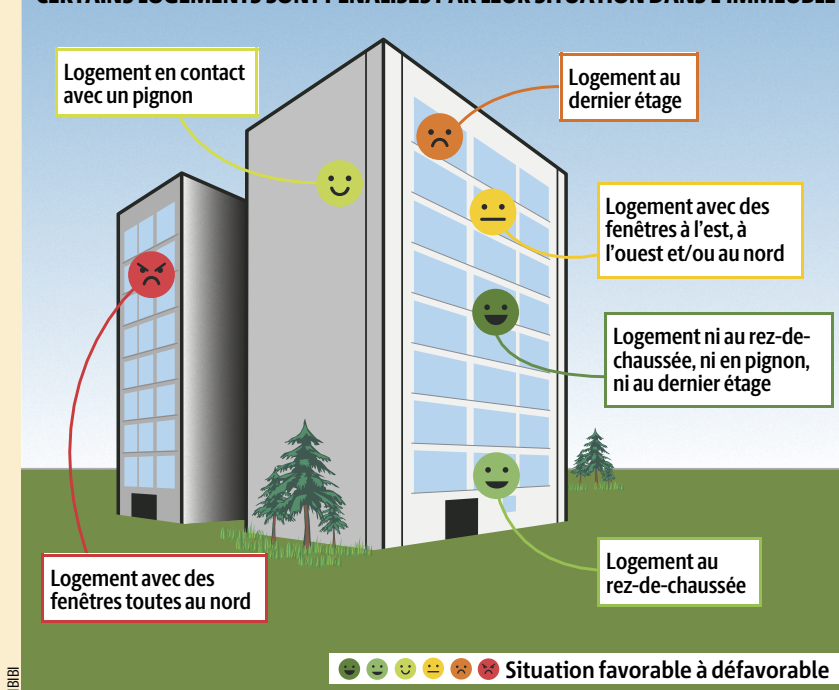
UNE PART FIXE LÉGALE

Depuis 2016, une part fixe (30 %) des dépenses de combustibles ou d'énergie doit être répartie entre copropriétaires « dans les conditions fixées par le règlement de copropriété »⁽²⁾, c'est-à-dire, généralement, aux tantièmes. Seule 70 % de la facture est, en fin de compte, individualisée, ce qui limite l'ampleur du « vol ».

DES COEFFICIENTS DE CORRECTION

En même temps qu'il procède à un rééquilibrage du réseau

CERTAINS LOGEMENTS SONT PÉNALISÉS PAR LEUR SITUATION DANS L'IMMEUBLE



de chaleur de l'immeuble, l'installateur des compteurs ou des répartiteurs peut intégrer des coefficients de correction dans le calcul de sa consommation globale afin d'atténuer les déperditions thermiques des appartements moins bien situés (voir schéma ci-dessus).

UN EFFORT PÉDAGOGIQUE

Dans son étude datée d'avril 2019, l'Agence de l'environnement et de

la maîtrise de l'énergie (Ademe) recommande d'assortir l'individualisation d'« un accompagnement humain et technique » pour expliquer son fonctionnement, « aider à la prise de décision en groupe » et « alléger d'éventuels conflits naissants ». Tout un programme...

(1) Dans un avis en date du 16.4.19, disponible sur le site du ministère de la Cohésion des territoires.

(2) Art. R241-13 du code de l'énergie.

LES COMPTEURS D'EAU, INDISPENSABLES !

Loin des polémiques qui entourent le partage des frais de chauffage, l'individualisation des consommations d'eau froide fait l'unanimité. Les économies sont – presque – toujours au rendez-vous.

NE PAS CONFONDRE...

En matière de consommation d'eau froide, le terme d'« individualisation » peut renvoyer à deux situations. Soit chaque habitant traite en direct avec le service des eaux, sans passer par le syndic ; soit le contrat est collectif, au nom du syndicat des copropriétaires, et l'individualisation se fait au moyen de compteurs divisionnaires. Les copropriétaires ont rarement le choix : l'individualisation totale est rare, surtout dans les logements anciens, car sa mise en œuvre nécessiterait bien souvent une reconfiguration totale du réseau de distribution de l'immeuble, inenvisageable parce que trop onéreuse.

20 %

C'est l'économie d'eau permise par la pose de compteurs divisionnaires associés à une télé-relevé.

Syndicat de la mesure

LA BONNE MAJORITÉ

L'individualisation des consommations d'eau se vote en assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Soit la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cela vaut pour les demandes d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaire à celle-ci (art. 25, o), comme pour les projets de pose

de compteurs d'eau divisionnaires au sein de chaque lot (art. 25, k). Quant aux décisions visant à modifier les modalités d'appel de fonds du budget lié à la consommation d'eau, pour prendre en compte les consommations spécifiques de chaque lot, elles se prennent à la majorité de l'article 24. Soit celle des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.



Même dans le neuf, où la loi impose l'individualisation des consommations*, on trouve souvent des compteurs divisionnaires.

TOUJOURS UTILE ?

Superflue dans les petits immeubles avec des appartements de configurations semblables, l'individualisation prend tout son sens quand l'occupation des logements est très hétérogène et que la répartition aux tantièmes devient injuste. Comme dans le cas, classique, de deux retraités payant plus qu'une famille de quatre personnes parce que leur appartement est plus grand. La présence de commerces en pied d'immeuble, dont la consommation d'eau peut être élevée, justifie également qu'on se pose la question.

L'installation de compteurs divisionnaires permet à chacun de payer en fonction de ce qu'il utilise, incitant en outre à une réduction des consommations individuelles par effet de responsabilisation. Selon l'Association des responsables de copropriétés (ARC), la pose de compteurs divisionnaires se solde



par des économies de consommations de l'ordre de 10 %, à l'échelle de la copropriété. Un chiffre qui ne fait guère débat, y compris chez les installateurs. Les économies sont d'autant plus fortes que, l'individualisation permettant une lecture séparée des consommations de chacun, les écarts liés à l'apparition de fuites sont plus rapidement repérés.

UN COMPTAGE FIABLE

Quand l'immeuble est équipé d'un compteur général, la consommation de l'ensemble des appartements et celle des parties communes (nettoyage, arrosage des éventuels espaces verts) est répartie selon les tantièmes généraux. Dans les rares cas où l'individualisation est totale, chaque habitant paie sa facture auprès de la compagnie des eaux et seules les consommations communes sont partagées sur la base des tantièmes. Avec des compteurs divisionnaires, les consommations individuelles sont provisionnées et appelées au même moment que les charges courantes, sur la base du relevé du compteur général.

RÉPONSE D'EXPERT



CLAUDE POUÉY, directeur de la branche copropriété services de l'Association des responsables de copropriété (ARC)

Attention aux arrivées d'eau

Du point de vue de l'économie réalisée, la pose de compteurs divisionnaires est généralement favorable. Les seuls cas où les copropriétaires ne s'y retrouvent pas se rencontrent dans les immeubles où chaque appartement comporte plus de trois ou quatre arrivées d'eau : comme il faut poser un compteur par colonne, le coût de l'entretien-relève est trop important au regard de l'économie attendue. Regardez bien ce point avant de soumettre la question au vote de l'assemblée générale.

Des difficultés peuvent survenir si certains compteurs ne peuvent être relevés, parce qu'un habitant est absent ou refuse d'ouvrir sa porte, notamment. Afin de ne pas compromettre la fiabilité du comptage, l'assemblée générale peut décider d'appliquer un forfait de consommation aux occupants dont le compteur n'a pu être lu. Le niveau de ce forfait doit être établi dans le respect de l'article 10 de la loi de 1965, selon lequel chaque copropriétaire participe au paiement des charges en fonction de l'« utilité » qu'il en retire. L'ARC recommande un forfait à 40 m³ pour une personne seule, soit la consommation moyenne d'un ménage français, plus 30 m³ par personne supplémentaire.

PENSEZ À LA RELÈVE

La relève des compteurs peut être manuelle. La plupart du temps, celle-ci est effectuée par un technicien, selon les modalités du contrat qui lie la copropriété à la société de comptage. Son coût varie entre 10 et 15 € par an et par compteur. Certaines copropriétés sont tentées de s'en charger elles-mêmes, ce qui leur évite de payer la prestation. Chaque copropriétaire est alors propriétaire de son compteur divisionnaire (coût compris entre 100 et 200 €). Envisageable dans les petits ensembles où la confiance règne, ce type d'arrangement devient rapidement fastidieux passé une dizaine de lots.

Quand elle n'est pas manuelle, la relève peut être faite à distance, si la copropriété est équipée de compteurs permettant le radio ou télé-relève, de plus en plus répandu. Plus cher (comptez entre 15 et 25 € par compteur et par an pour la radio-relève et de 20 à 30 € pour la télé-relève), ce procédé permet de contourner le problème des portes closes et d'effectuer des relevés plus fréquents. Avec, à la clef, une promesse d'économies plus importantes ■

* Décret n° 2007-796 du 10.5.07.