

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU BUREAU
SEANCE DU 8 /12/2023

1.7 - MISE EN PLACE DE L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Il est proposé au Bureau de prendre connaissance de l'étude de rentabilisation économique relative à l'individualisation des frais de chauffage.

Principe :

L'individualisation des frais de chauffage consiste à installer des moyens de comptage dans chaque logement alimenté par un système de chauffage collectif, permettant ainsi une facturation au locataire directement proportionnelle à ses consommations.

Les moyens de comptage sont soit :

- Des compteurs individuels au départ de l'installation de chauffage du logement
- Des répartiteurs (=compteurs de calories) sur chaque radiateur (*cas le plus courant*)

A ce jour, la répartition des charges de chauffage se fait en fonction de la surface chauffée des logements.

Contexte réglementaire :

2012 : Directive européenne modifiée en 2018

2015 et 2018 : Transposition en droit français dans le cadre des lois TCEV (2015) et ELAN (2018)

2019 : Parution des textes réglementaires d'application (décret 2019-496 et arrêté du 6/9/2019)

2020 : Recours contentieux de l'USH auprès du conseil d'Etat

29/12/2021 : Rejet du recours par le conseil d'Etat

Obligations pour le bailleur :

Le bailleur doit mettre en place des dispositifs d'individualisation des frais de chauffage lorsque c'est techniquement possible et lorsqu'il est démontré, au moyen d'une étude de rentabilité, que cela est efficace au regard des coûts, c'est-à-dire proportionné aux économies d'énergie susceptibles d'être réalisées.

Seuls les logements consommant plus de 80kWh/m² SHAB/an de chauffage sont concernés (la majeure partie du parc)

Principe de l'étude de rentabilité :

$$\text{Rentabilité si : } I+A*9 \leq B*10$$

I : Investissement nécessaires à la mise en place de l'individualisation (changement de matériel en chaufferie, installation des compteurs, mise en place de vanne thermostatiques etc...)

A : Prix de location-entretien- relevés des compteurs ou répartiteurs

B : 15% des consommations moyennes sur les 3 dernières années au prix du combustible en vigueur au moment de l'étude

Nota 1 : pour que le locataire fasse des économies sur sa facture globale, il faut que la baisse de ses consommations soit supérieure aux frais de locations des compteurs, les investissements étant supportés par le bailleur

Nota 2 : Le recours contentieux porté par l'USH devant le conseil d'Etat portait notamment sur le mode d'appréciation des 15% d'économies générées par l'individualisation des frais de chauffage.

Ce ratio est fondé sur l'exploitation d'une étude réalisée par l'ADEME concernant 141 bâtiments, dont 30% ont fait l'objet de travaux de rénovation énergétique en parallèle de l'expérimentation, rendant l'exploitation des résultats aléatoire.

Les résultats montrent une baisse de la consommation dans 88% des cas, une hausse dans 12% des cas et un gain < à 8% dans 25% des cas.

La valeur de 15% est la médiane des économies constatées.

Analyse et stratégie pour l'office :

L'intérêt de l'individualisation des frais de chauffage est d'inciter les locataires à adapter leur comportement et à ainsi réaliser des économies d'énergie.

Cependant, la localisation des logements dans le bâtiment (au-dessus des halls, extrémité de bâtiment ...), le comportement et l'entourage de chacun (logement entouré de logements vacants, occupation intermittente...) impliquera nécessairement des baisses de charge pour certains et des hausses pour d'autres.

Afin de justifier la mise en place du dispositif auprès du locataire, il paraissait donc indispensable de disposer d'une étude réalisée selon le cadre réglementaire.

Cette étude a été réalisée conformément à la délibération du bureau du 13/02/2023 par le cabinet ERESE

Présentation du déroulé et des résultats de l'étude réglementaire (selon arrêté du 06/09/2019) :

Périmètre de l'étude :

- 187 bâtiments collectifs représentant 5856 logements
- Combustible utilisé :
 - Gaz : 81%
 - GPL : 8%
 - Réseau de chaleur : 10%
 - Elec, fioul autres : 1%

Bâtiments exclus du périmètre

- 65 bâtiments selon le détail ci-dessous.

Nature de l'exemption	Nombre de bâtiments	Nombre de logements
< Seuil	13	505
Foyer	9	113
Chaufferie en copropriété – non gérée par l'organisme	2	16
Bureaux	2	0
ECS uniquement	1	21
Déjà équipé	3	83
Chaufferie collective alimentant le réseau. Cf. sous-stations raccordées	2	

Démolition prévue à court et moyen terme -Hors périmètre	8	403
Bâtiment rénové, en cours de rénovation thermique ou à venir avec engagement conso < 80KWh/m2/an -hors périmètre	25	1260
TOTAL	65	2401

Nota : les chaufferies en copropriété non gérées par H70 sont celles de Lure (rue des Salines) et Port/Saône (Guillemets). Pour les chaufferies gérées par H70 mais desservant une copropriété, l'accord des copropriétaires concernant la solution à retenir devra être recherché si des investissements sont nécessaires en chaufferie.

Etude de rentabilité pour les 122 bâtiments restant :

- Elle a été faite selon le principe suivant :
 - Rentabilité si : $I+A*9 \leq B*10$. Comme expliqué précédemment
 - Investissements (I) :
 - Les travaux consistent à mettre en place des pompes à débit variable, des vannes thermostatiques, et des compteurs d'énergie dans le cas où la répartition des frais de chauffage se fera sur ce mode.
 - Les prix unitaires sont principalement ceux des marchés en cours mis en place par l'organisme (anticipation du besoin)
 - Coût location entretien relève (A) :
 - Rémunère le prestataire pour entretenir les appareils, effectuer la télérelève et fournir à H70 la répartition des frais de chauffage selon des critères normés et validés ensemble.
 - Economies sur factures de chauffage (B) :
 - 15% d'économies sur terme fixe + variable de la facture de chauffage.
- Résultats :

Nombre de résidences assujetties (CGA rentable)	84
Nombre de logements assujettis	1847
Nombre de résidences non assujetties (CGA non rentable)	38
Nombre de logements non assujettis	1608
Coût d'installation robinets thermostatiques	418 559
Coût d'installation CET/RFC	9 548
Coût d'installation des pompes à débit variable	75 260
Coût LER/an	47 123
Coûts d'installation et travaux par logement	232

Soit :

45% des bâtiments du périmètre initial
31% des logements du périmètre initial

Bilan locataire :

- Le prix de location moyen par an (location, entretien, télérelève) par an serait le suivant, créant une nouvelle ligne de charge sur la quittance des locataires concernés :

	Nb radiateurs *	En € TTC/an	
		Coût annuel répartiteurs	Coût annuel compteurs
T2	4	17.76	33.00
T3	5	22.20	33.00
T4	6	26.64	33.00
T5	7	31.08	33.00
<ul style="list-style-type: none"> Séjour, cuisine chambres, salle de bains PU RFC annuel en € TTC/u : 4.44. 			

- Economie moyenne réglementaire par an et par logement :
 - Elle serait de 100€ en moyenne par an et par logement soit une économie nette mensuelle (déduction faite de la nouvelle ligne de charge) définie comme suit :

	Nb radiateurs*	Economies mensuelles/logt € TTC	
		Cas répartiteurs	Cas compteurs
T2	4	6.85	5.58
T3	5	6.48	5.58
T4	6	6.11	5.58
T5	7	5.74	5.58
* aux conditions actuelles du prix de l'énergie			

Bilan organisme :

La mise en place de l'individualisation des frais de chauffage implique que les frais d'investissement soient pris en charge par le propriétaire. Ils comprennent la pose de robinets thermostatiques, des compteurs et répartiteurs et des pompes à débits variables.

Pour les logements proposés par l'étude (1847 logts) ce coût s'élève à 503 367€ TTC.

Il est donc proposé de retenir les conclusions de l'étude et d'équiper les 84 bâtiments pour lesquels l'étude conclue à des économies d'énergie.

Le Bureau d'Habitat 70 à la majorité valide le principe d'individualisation des frais de chauffage pour 84 bâtiments représentant 1847 logements. Le Directeur général est autorisé à mettre en place ce dispositif et à signer les marchés et commandes nécessaires.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Vesoul, le 11/12/2023
Le Directeur général
Olivier ROSAT

