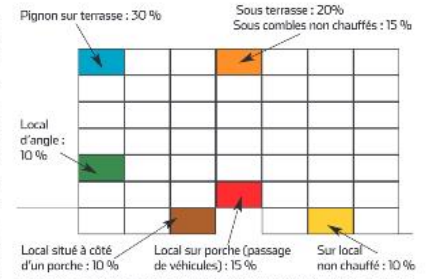


FOCUS ÉQUIPEMENT OBLIGATOIRE DES LOGEMENTS

Où en est-on ?

Les échéances de mise en place de l'IFC tiennent compte des consommations d'énergie. Les bâtiments où la consommation est supérieure à 150 kWhep/m².an (71 % des logements concernés) avaient jusqu'au 31 mars 2017 pour se mettre en conformité. Ceux consommant entre 120 et 150 kWhep/m².an jusqu'au 31 décembre 2017 ; construits après juin 2001 ou ayant bénéficié d'une rénovation thermique lourde, ils représentent environ 11 % du parc concerné. Enfin, un délai porté au 31 décembre 2019 est accordé aux immeubles dont la consommation est inférieure à 120 kWhep/m².an ; immeubles BBC ou construits après le 1^{er} janvier 2013, ils totalisent 18 % des logements concernés. Plus



Le "Guide d'installation et d'exploitation des répartiteurs de frais de chauffage" du Costic propose des pourcentages de réduction permettant de moduler les consommations en fonction de la situation des appartements et de déterminer ainsi le coefficient à appliquer.

de 80 % des logements collectifs sont donc censés déjà pratiquer l'IFC. Dans les faits, 1,171 million des logements concernés par la mesure étaient équipés ou en cours d'équipement à la fin octobre 2017, soit 24,2 %. En 2016, le taux d'équipement des immeubles de logement avec chauffage collectif était de 15,5 %, soit une progression d'environ 10 % depuis la parution des textes. Comote tenu du nombre de devis émis, on estimait qu'au 1^{er} janvier 2018, le taux d'équipement aurait dépassé 55 %. De nombreux logements restent à équiper (source : Observatoire de l'IFC).

Pour un calcul équitable
 L'article R241-13 du code de l'énergie prévoit que « les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux peuvent être prises en compte ». Par souci d'équité, la répartition peut donc être modulée en tenant compte des logements implantés en pignon, sous toiture, en rez-de-chaussée sur terre-plein, vide sanitaire ou locaux non chauffés, mais aussi de l'orientation et de la hauteur (avec une réduction de 30 % maximum). La décision de compenser ou non les situations revient au maître d'ouvrage, propriétaire de l'immeuble ou syndic de copropriétaires. ●

CHIFFRES
15 à 20%
 L'économie d'énergie potentielle liée à l'IFC.

5 millions
 environ de logements, sociaux ou en copropriété, sont concernés par l'IFC.

35 M€
 Le chiffre d'affaires généré. Il est estimé à 140 M€ si tous les logements concernés étaient équipés.

30%
 de la facture de chauffage, imputés aux frais communs, sont répartis entre les logements aux tantièmes ou à la superficie du logement. L'IFC porte sur les 70 % restants.

1 500 €
 par an et par logement : c'est la sanction qui peut être appliquée en cas de non-respect de la règle, jusqu'à la mise en conformité (articles L. 242-2 à 4 du code de l'énergie).

- 1 Le chauffage représente 62 % de l'énergie consommée dans l'habitat. Avec l'IFC, l'usager de chauffage collectif voit ce qui lui est directement imputable en matière de dépenses de chauffage.
- 2 Le répartiteur de frais de chauffage se positionne au milieu de la longueur totale du radiateur, sur le plan horizontal, sauf en cas de raccordement en partie centrale.
- 3 Plus compacte que ce Q Heat 5, la toute dernière génération de compteur d'énergie thermique sortie par Qundis permet aussi une mesure plus puissante et précise, réalisée par ultrasons pour prévenir le risque d'entartrage.



FOCUS FRAIS DE CHAUFFAGE INDIVIDUALISÉS Une opportunité à saisir

Un marché est né avec l'individualisation obligatoire des frais de chauffage dans le logement collectif. La baisse de la facture énergétique dépend du comportement des occupants et des professionnels pour un comptage équitable et de l'entretien des installations.

Payer sa facture de chauffage en fonction de ce qui est consommé dans le logement est déjà une évidence pour les usagers du chauffage individuel. La réglementation se charge de généraliser ce principe au plus grand nombre. Dès avril 2017, elle rendait obligatoire l'individualisation des frais de chauffage (IFC) pour bon nombre de logements collectifs.

Agir collectivement pour la planète
 Outre qu'elle est plus équitable que la classique répartition aux tantièmes, l'IFC donne la possibilité à l'usager d'adapter son comportement au confort thermique qu'il souhaite (ou à son porte-monnaie). S'il réalise des



économies d'énergie, il participe à atteindre les objectifs de réduction des gaz à effet de serre fixés par la France. Selon une vingtaine d'études européennes (dont celle de l'Ademe et du Costic, pour la France), le potentiel d'économies d'énergie peut atteindre 20 %. Soit, en moyenne par logement, une économie annuelle de 52 € (appartement ayant un DPE classé A) à 194 € (appartement classé E). Appliquée aux 5 millions environ de logements concernés, la mesure

permettrait d'économiser plus de 450 millions d'euros pour les usagers et éviterait l'émission d'environ 2 millions de tonnes de CO₂.

Le coût de l'IFC
 Pour les propriétaires et bailleurs, la mise en place de l'IFC est synonyme de dépenses : d'une part pour optimiser l'installation, préalable indispensable pour générer des économies d'énergie. D'autre part pour équiper les logements d'appareils de mesure des consommations. La location-entretien des compteurs ou répartiteurs de frais de chauffage, et des relais permettant la relève des données et leur traitement représentent en moyenne 31 € TTC/an par logement (sur la base d'un logement moyen de 67 m²). Les coûts d'équipement

et de service restent bas et maîtrisés, selon le Syndicat de la mesure, qui regroupe la plupart des acteurs de l'IFC.

Une prestation large
 Fabricants d'appareils de mesure et prestataires spécialisés dans l'installation, le réglage et l'entretien des équipements, la relève des données et leur traitement, ils sont une quinzaine à se partager actuellement le marché (Diehl, Ecometering, Ista, Itron, Ocea Smart Building, Proxyserve, Prox-hydro, Qundis, Techem, Kamstrup, Sensus, Honeywell, Somesca...). Les chauffagistes-exploitants indépendants, eux, n'ont pas encore rebondi sur l'opportunité que représente ce marché. ●

Dossier réalisé par E. Jeanson

Chiffres : Observatoire de l'individualisation des frais de chauffage

" L'UECF est en train de négocier une offre à destination des TPE-PME avec des industriels partenaires. Allant de l'installation au traitement des données, elle est validée techniquement par le Costic. "

Gérald Gallier, président de l'Union des entreprises de génie climatique et énergétique de France (UECF-FFB)



LÉGISLATION
Les textes de référence
 La Loi de transition énergétique de 2015 a renforcé les dispositions de 2012 du Code de l'énergie sur l'IFC. Étendues le 30 mai 2016, par la modification de l'arrêté du 27 août 2012 et la parution de son décret d'application, les règles s'appliquent aux immeubles en chauffage collectif. Ne sont cependant pas concernés les hôtels et logements-foyers. Ni les immeubles dans lesquels modifier l'ensemble de l'installation pour mesurer la consommation individuelle de chauffage et la réguler entraînerait « un coût excessif ». Ni ceux où il est impossible de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler la chaleur (chauffage au sol sans régulation dans le logement, émetteurs monoblocs montés en série, systèmes à air chaud, émetteurs fonctionnant à la vapeur...).

Sources : décret 2016-710 du 30 mai 2016 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur consommée et à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs. Arrêté du 30 mai 2016 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs.