

INDIVIDUALISER LE CHAUFFAGE COLLECTIF : Une bonne idée.

D'ICI LE 31 MARS 2017, LES IMMEUBLES LES PLUS ÉNERGIVORES EN CHAUFFAGE COLLECTIF DEVRONT AVOIR INDIVIDUALISÉ LES FRAIS DE CHAUFFAGE. CETTE MESURE RÉDUIRA-T-ELLE VOTRE FACTURE ?

Pour les logements difficiles à chauffer, la facture va augmenter

Il y a aujourd'hui une véritable polémique autour de l'individualisation des frais de chauffage dans l'habitat collectif et de son équité. En effet, pour obtenir une température identique, les occupants d'un même immeuble devront consommer plus ou moins d'énergie en fonction de l'orientation de leur logement, de sa situation au sein du bâtiment et de son agencement.

Par exemple, chauffer à 19° un appartement peu cloisonné nécessite davantage d'énergie que pour une surface identique composée de plusieurs petites pièces. Le danger de paupérisation est donc important pour les occupants des logements les plus difficiles à chauffer, qui verront leur budget d'énergie augmenter parfois fortement.

Par ailleurs, cette mesure risque de rendre plus difficile encore l'obtention des majorités nécessaires aux votes des travaux de rénovation énergétique par les copropriétés.

On peut imaginer que les occupants qui voient leur facture de chauffage diminuer à la suite de la mise en place de l'individualisation ne seront guère enclins à financer une coûteuse rénovation thermique ! En définitive, ce pourrait être contreproductif, d'un point de vue environnemental.

L'économie moyenne est estimée entre 15 % et 20 % par immeuble

Le législateur a tenu compte des éventuelles iniquités entre les logements.

En effet, seulement 70 % de la consommation de chaque habitant sera réellement individualisée, les 30 % restants conserveront une répartition au tantième. L'individualisation incite les occupants à avoir des comportements plus vertueux.

Par exemple, en ayant le réflexe de diminuer le chauffage plutôt que d'ouvrir les fenêtres lorsqu'il fait trop chaud !

Selon leur prise de conscience, certains verront leur facture de chauffage baisser de 50 %, d'autres pourront voir la leur augmenter. On estime que, sur l'ensemble d'un immeuble, l'économie moyenne se situe entre 15 % et 20%. Pour cela, le chauffagiste procédera au désembouage et à l'équilibrage du réseau. Puis les logements seront équipés de robinets thermostatiques, afin que l'occupant puisse réduire ou couper son chauffage. Enfin, suivant les spécificités du réseau de chauffage de l'immeuble, il faudra installer soit des répartiteurs de frais de chauffage sur les radiateurs, soit un compteur d'énergie thermique à l'entrée du logement.

La consommation mesurée n'est pas forcément la consommation réelle

En imposant aux copropriétés d'individualiser leurs frais de chauffage, les pouvoirs publics ont voulu responsabiliser les occupants en leur donnant la possibilité de connaître leur consommation réelle, comme cela avait été le cas avec les compteurs d'eau chaude, il y a quelques années.

Mais dans le cas du chauffage, la consommation mesurée ne correspond pas forcément à la consommation réelle, en raison de ce que l'on appelle le vol de calories. Par exemple, un actif qui baisse son chauffage avant de partir travailler n'aura souvent pas besoin de le rallumer s'il est entouré de logements occupés par des personnes âgées ou des familles avec de jeunes enfants. Deux populations qui sont là toute la journée et qui apprécient une température confortable ! De même, l'occupant de l'appartement situé sur un pignon nord devra chauffer plus que celui exposé en plein sud. Tout aussi grave, le coût de location et de maintenance des appareils de mesure peut minorer, voire annihiler, les économies de chauffage réalisées.

Avant de voter les dépenses d'individualisation des frais de chauffage, les copropriétaires doivent vérifier s'ils sont bien concernés par la mesure, car le législateur a prévu des dérogations.