

La maîtrise des consommations de chauffage

Les enjeux pour l'habitat social



maîtrise des consommations de chauffage

DES ÉCONOMIES POUR LES LOCATAIRES ET UNE CONTRIBUTION MAJEURE À LA DIMINUTION DES ÉMISSIONS DE CO₂

Dans un contexte post COP 21, il est plus que jamais question du réchauffement climatique. Un accord, entrant en vigueur en 2020, a été adopté par 195 pays et fixe une limite de réchauffement climatique à + 1,5°C. Source d'émission de Gaz à Effet de Serre et premier poste de charges dans l'habitat, notre consommation énergétique pour le chauffage est directement concernée. Sa maîtrise contribue à 3 enjeux majeurs :

» Préserver la planète

Le chauffage émet, avec la production d'eau chaude, 20% des Gazs à Effet de Serre en France. Par exemple, un foyer de 3 personnes rejette en moyenne 2,5 tonnes de CO₂ par an, soit autant qu'une voiture qui parcourt 17 000 kilomètres par an.

» Améliorer le pouvoir d'achat

Le chauffage est le plus gros poste de charges d'un logement (en moyenne 30%). Individualiser les frais de chauffage incite chaque locataire à prendre conscience de ses dépenses et à modifier ses habitudes de consommation.

Selon plusieurs études, l'individualisation permet 15% d'économies en moyenne d'eau et d'énergie et jusqu'à 25% ⁽¹⁾ soit environ 120 euros nets (T3 de 67m²).



Respecter la loi

■ Le contexte légal

Dans les immeubles équipés d'un chauffage collectif, la facturation des frais d'énergie en fonction de la consommation réelle, est inscrite dans la loi française depuis 1974. Elle est encouragée dans les textes européens : Energy Efficiency Directive (EED).

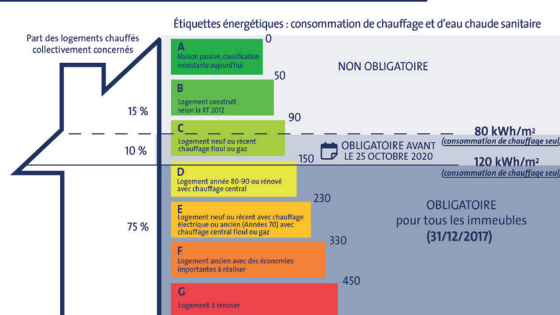
■ La loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte

Cette loi, promulguée le 17 août 2015 (décret n° 2016-710, arrêté du 30 mai 2016) et la loi Elan de novembre 2018 (décret n° 2019-496 du 22 mai 2019 et arrêté du 6 septembre 2019) renforcent les dispositions réglementaires prises en 2012 concernant le Code de l'Énergie. L'individualisation des frais de chauffage est obligatoire pour les immeubles en chauffage collectif (2) ainsi que la pose d'un organe de régulation (robinet thermostatique) sous peine d'une amende de 1500 euros par an et par logement. La pose devant être effective depuis le 31 mars 2017 pour les immeubles de classe énergétique E, F, G et une partie du D (consommation de chauffage supérieur à 150 kWh/M2 SHAB/an).

- Depuis le 31 décembre 2017 pour les immeubles de classe énergétique D dans sa partie la plus performante et la partie la moins performante de la classe C (consommation de chauffage entre 120 et 150 kWh/M2 SHAB/an),
- Au 25 octobre 2020 pour les immeubles de classe énergétique C performant à B moins performant (consommation de chauffage de 80 à 120 kWh/M2 SHAB/an).

» L'objectif de ce cahier est de synthétiser les enjeux et les impacts de cette nouvelle loi dans l'habitat social.

Quels sont les immeubles concernés ?



services «maîtrise des charges» et «système d'information»

UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN POUR LA RÉPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

ista réalise, en collaboration avec votre service des charges, l'intégralité de cette répartition.

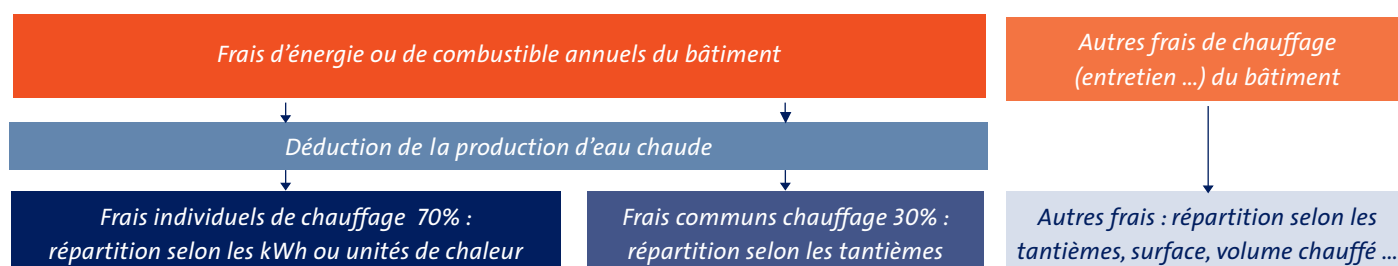
» Comment s'effectue la répartition ?

Le décret n° 2012-545 du 23 avril 2012 et l'arrêté du 27 août 2012 définissent les clés de répartition des frais de chauffage pour les immeubles équipés d'un chauffage collectif.

Les coûts pour produire le chauffage sont partagés :

- A 70% selon les consommations individuelles de chaque logement et calculées à partir des coefficients suivants :
 - Le Coefficient de Puissance Thermique (Kw) du radiateur, issu d'une base de données de plus de 500 000 radiateurs,
 - Le Coefficient de Contact (Kc) entre le répartiteur et le radiateur, en conformité avec la norme EN 834,
 - **Sur demande, le Coefficient de Situation (Kex) prenant en compte la situation thermique de chaque logement.**
- A 30% en frais communs répartis en fonction de la surface d'habitation⁽¹⁾.

Les « autres frais de chauffage » (entretien de la chaudière, électricité de fonctionnement...) sont répartis en fonction d'une clé fixe propre à chaque organisme (tantièmes chauffage, surface ou volume chauffés...). Lorsque la production d'eau chaude sanitaire est collective, la part d'énergie utilisée pour son réchauffement est déduite des frais d'énergie.



le + ista

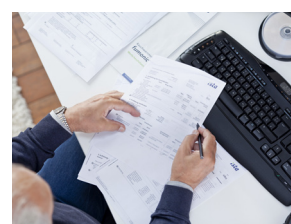
Notre pôle expertise chauffage intègre les paramètres de chaque logement, les clés de répartition de votre patrimoine et les frais annuels décrits ci-dessus. Il assure une mission de contrôle et de cohérence des données afin de garantir la parfaite répartition des frais de chauffage.

L'INTÉGRATION AUTOMATISÉE DE LA RÉPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Grâce à l'EDI ista (Echange de Données Informatisées), la répartition des frais de chauffage est automatiquement intégrable dans votre ERP.

L'EDI permet également de gérer les changements de locataire.

ista vous accompagne tout au long de la démarche d'intégration, en étroite collaboration avec la majorité des éditeurs de logiciels et des plateformes d'interopérabilité.



le + ista

Des échanges automatisés de données : rapidité, pas de saisie manuelle, fiabilité.

⁽¹⁾ Ils correspondent au chauffage des parties communes (locaux communs, pertes en ligne, tuyauteries passantes, échanges de chaleur entre logement...).

service «gestion locative»

DES LOCATAIRES « CONSOM'ACTEURS » QUI FONT DES ÉCONOMIES

Au travers de la répartition des frais de chauffage, c'est le levier comportemental de la transition énergétique qui est activé. Et dans ce domaine, l'information et la sensibilisation des locataires sont essentielles. La réglementation pousse dans cette direction en rendant obligatoire l'envoi annuel, à chaque foyer, de sa consommation d'énergie associée à l'affichage des consommations de l'immeuble.

ista est à vos côtés pour répondre aux questions des locataires et apporter une information régulière sur leurs consommations via des outils digitaux. Toutes les études concordent : plus on est informé et plus on économise !

» Le locataire est sensibilisé dès l'installation des appareils avec les brochures « écoGESTES »

Elles apportent des conseils très pragmatiques pour réduire sa consommation : température recommandée par pièce, baisser le chauffage dans la pièce principale avant de partir travailler, aérer en grand mais 5 minutes maximum...



» Le locataire est informé de ses consommations

Selon l'article 3 de l'arrêté du 27 août 2012, un relevé annuel de consommation de chauffage doit être adressé à chaque locataire. Et une information sur la consommation annuelle de chauffage de l'immeuble doit être affichée dans les parties communes. ista vous fournit ces différents documents :

■ Le décompte collectif

Ce document regroupe les index valorisés en euros de chaque logement et vous permet de faire la répartition des charges. Les éléments nécessaires à la répartition sont également transmis par EDI.

■ Le décompte individuel par logement

ista édite un décompte pour chaque logement. Le locataire est informé de l'évolution de sa consommation réelle incluant le détail de chaque pièce. Il est ainsi incité à réaliser plus d'économies.

Décompte individuel



■ L'observatoire des consommations de l'immeuble

ista conçoit et édite ce document qui est affiché dans les parties communes. Il reprend la consommation de chauffage de l'immeuble sur les 3 dernières années et répond à plusieurs besoins :

- Sensibiliser les locataires sur l'évolution des consommations de l'immeuble par rapport aux années précédentes,
- Constater les économies d'énergie réalisées, en tenant compte des variations climatiques (DJU),
- Informer sur les niveaux de consommation.

Observatoire des consommations



» Le portail web locataire : plus d'informations pour plus d'économies

ista met à disposition de vos locataires un portail internet intuitif et évolutif : Web'conso. Son objectif : suivre et analyser les consommations, alerter et proposer des conseils pour devenir un véritable consom'acteur.

A noter : si ista est également votre prestataire de comptage d'eau, vos locataires ont une vision globale eau et énergie sur la même interface.



www.ista-webconso.fr

» Une assistance pour l'information des locataires

Afin de permettre à vos locataires de s'informer à tout moment, différents relais d'information sont à leur disposition.

■ Hotline ista ☎

Une équipe, dédiée aux locataires, est joignable par téléphone, du lundi au vendredi de 8h00 à 17h30 sans interruption pour répondre à toutes les questions.

■ Le site internet www.ista.fr

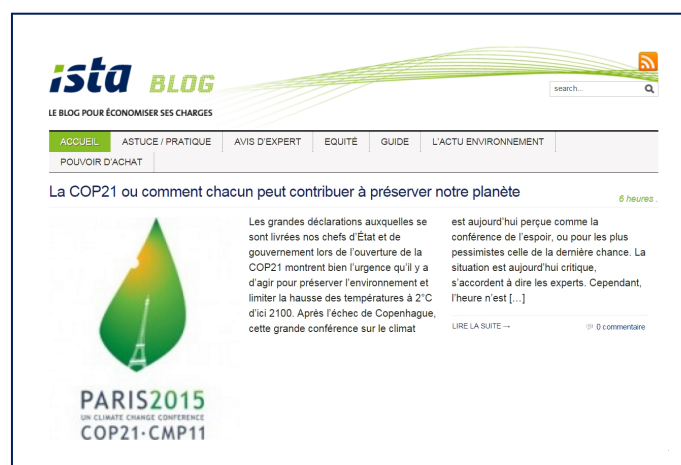
Sur le site web ista, un espace est entièrement dédié aux locataires qui peuvent y trouver des conseils pratiques, des dossiers et des textes réglementaires. Un « simulateur chauffage » est aussi disponible afin d'estimer sa consommation de chauffage et apprendre à l'optimiser.



www.ista.fr

■ Le blog ista : www.istablog.fr

Sur le blog ista, ce sont des articles, des avis d'experts, des vidéos sur tout l'écosystème de l'habitat collectif qui sont mis à disposition. En s'abonnant gratuitement à la lettre d'information du blog, les locataires reçoivent, tous les mois, les articles publiés par nos experts.



www.istablog.fr

» L'accompagnement des locataires à forte consommation

Grâce aux compteurs intelligents, ista détecte les foyers « fort consommateur » et vous propose un accompagnement pédagogique personnalisé.

Selon votre choix, notre partenaire forme votre personnel de proximité ou intervient directement et individuellement auprès des locataires.

le + ista

Une prise en compte de la situation de chaque pièce des logements pour une parfaite équité.
Une information/formation permanente et complète afin de rendre vos locataires écoresponsables.

services «technique» et «patrimoine»

UNE MISE EN PLACE ET UN DÉPLOIEMENT SIMPLES ET EFFICACES

» **Aucun impact sur l'installation de chauffage**

L'installation des répartiteurs de frais de chauffage ne nécessite aucune modification de l'installation de chauffage ni de coupure du système.

» **Une intervention rapide dans chaque logement**

Notre temps d'intervention moyen dans le logement est de 20 minutes. Le technicien initialise les appareils en présence du locataire et lui en explique le fonctionnement. Les écogestes sont présentés à cette occasion.

Le cas échéant, nous prenons en charge la dépose des appareils déjà en place. Ceux appartenant aux autres prestataires leurs sont restitués et les nôtres sont recyclés conformément à la réglementation et à nos engagements DEEE.

» **Une maintenance complète avec une équipe dédiée ista**

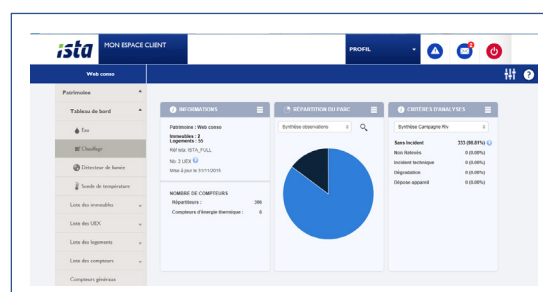
Les répartiteurs de frais de chauffage ista sont réputés pour leur fiabilité et sont équipés d'un système anti-fraude. Néanmoins, la maintenance des appareils est prise en charge dans le cadre de notre prestation full-service.

» **Un centre de relation Client composé d'experts, joignable par mail ou par téléphone pour une prise en compte et une gestion rapide de vos réclamations.**

» **Le portail Web'conso : le pilotage des consommations d'énergie**

Pour mener les bonnes actions, la Direction du Patrimoine et vos gestionnaires ont facilement accès aux indicateurs de pilotage :

- Vision globale du patrimoine,
- Tendance de consommation des immeubles et des logements,
- Foyers « fort consommateur »,
- Accès aux index de chaque logement (en cas de contestation, changement de locataire...).



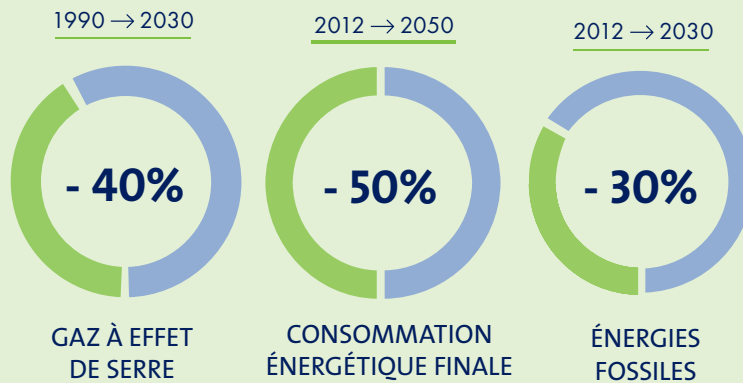
le + ista

Une forte expertise ista sur le chauffage et une équipe expérimentée dans le déploiement de cette solution.

La loi sur La Transition Énergétique pour la Croissance Verte.

UN OBJECTIF :

→ la baisse des consommations d'énergie



LE CONTEXTE SOCIAL :

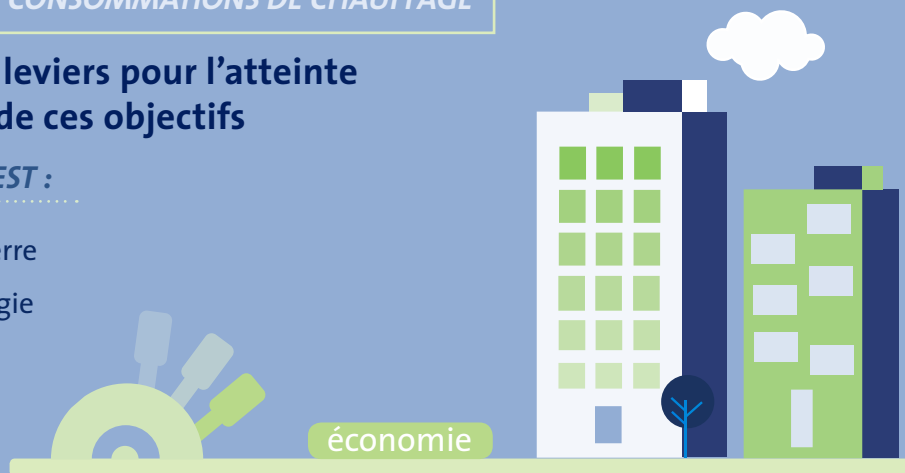
→ une volonté forte de préserver et d'améliorer le pouvoir d'achat

LA MAÎTRISE DES CONSOMMATIONS DE CHAUFFAGE

Un des leviers pour l'atteinte de ces objectifs

EN QUELQUES CHIFFRES, LE CHAUFFAGE C'EST :

- 10 millions de tonnes de Gaz à Effet de Serre
- 40% des consommations globales d'énergie
- 30% des charges d'un logement



3

Intégration automatisée des données (EDI)

2

Télérelève : 100% de taux de relève

1

Fourniture, pose, maintenance*

ista
Smart Services

4

Répartition des frais de chauffage et d'eau clé en main (décomptes collectifs, individuels, observatoire des consommations...) Service robinetterie

5

Analyse, alerte et pilotage de la copropriété avec le portail Web'conso** et le portail Robinetterie**

6

Accompagnement de vos copropriétaires

*Répartiteur de frais de chauffage, compteur d'eau, compteur d'énergie thermique, sonde de température et DAAF.

** Selon option choisie

15% d'économie en moyenne

ista, proche de vous

Nous sommes présents dans plus de 2 800 000 logements avec :

- » Près de 4 millions de compteurs d'eau,
- » 1 million de répartiteurs de frais de chauffage et compteurs d'énergie thermique.

Vos contacts privilégiés

» Région Est

ista Strasbourg

7, rue du Parc
67205 Oberhausbergen
Tél. : 03 88 56 34 44
Fax : 03 88 56 34 33

ista Dijon

Parc Technologique
28, rue de Broglie
21000 Dijon
Tél. : 03 80 60 02 30
Fax : 03 80 74 29 70



Julien Boulay
Directeur Régional
E-mail : jboulay@ista.fr



Christophe Taglang
Responsable d'Agence Strasbourg
E-mail : ctaglang@ista.fr



Patrick Cochard
Responsable d'Agence
Dijon

Avec 12 agences, 50 antennes, 750 collaborateurs dont plus de 350 techniciens, nous restons à l'écoute de vos besoins partout en France.

Pour en savoir plus sur l'actualité
des économies d'énergie, nous vous
invitons à consulter www.istablog.fr



Bien qu'ista s'efforce de publier des informations les plus à jour et les plus exactes possibles, ista ne revendique pas, ni ne s'engage, ni ne garantit l'exactitude, l'exhaustivité ou l'adéquation de ce support.



CIS ista S.N.C au capital de 3.100.000 Euros
30 avenue Carnot ■ 91300 Massy
www.ista.fr ■ www.istablog.fr