

Promulguée le 23 novembre 2018, cette loi a pour objectif de « simplifier les normes de construction, améliorer l'accès au logement, notamment pour les personnes les plus fragiles, soutenir la rénovation des bâtiments et accompagner les collectivités dans la redynamisation de leurs territoires. »

Cette loi, avec l'article 71, complété par le décret n°2019-496 du 22 mai 2019 et l'arrêté du 6 septembre 2019, modifie et complète l'arrêté du 27 août 2012 ainsi que les articles R.241-7 à R. 241-13 du code de l'énergie. Le code de l'énergie définit les règles en matière d'individualisation des frais de chauffage.

## Les immeubles consommant plus de 120 kWh/M<sup>2</sup>/SHAB de chauffage doivent déjà être équipés depuis le 31/12/2017.

La réglementation reste inchangée (Loi de Transition Energétique du 17 août 2015).

## Les immeubles consommant entre 80 et 120 kWh/M<sup>2</sup>/SHAB :

Ces immeubles ont jusqu'au 25 octobre 2020 pour comporter une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de chaleur et d'eau chaude avec en particulier :

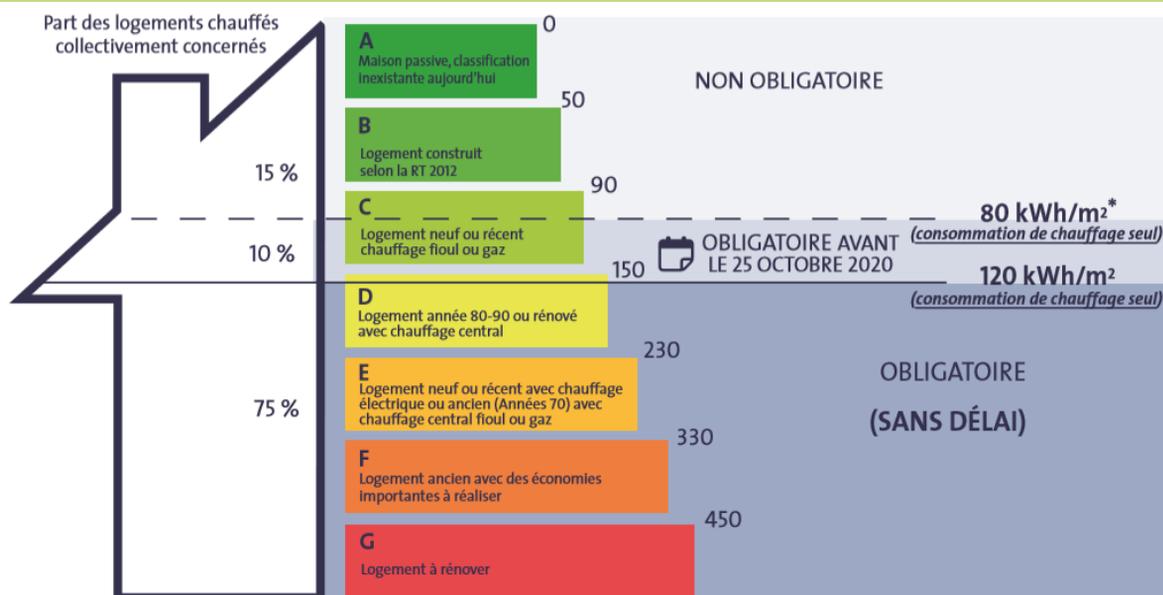
1°) La pose des **compteurs individuels (CET)** pour déterminer la quantité de chaleur lorsque le système de chauffage est horizontal.  
Si ce n'est techniquement pas possible ou pas rentable (sur justification) :

2°) La pose des **répartiteurs de frais de chauffage individuels (RFC)** pour déterminer la quantité de chaleur lorsque le système de chauffage est vertical.

Si ce n'est techniquement pas possible ou pas rentable (sur justification) :

3°) L'utilisation d'une **méthode alternative** :

Une note doit justifier son utilisation en indiquant le principe de détermination de la quantité de chaleur, contenant a minima la méthode de calcul utilisée.



\*Ce seuil est fixé par l'arrêté du 6 septembre 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement

### De plus :

- ✓ A partir du 25/10/2020, les appareils installés devront être en télérélevé.
- ✓ Dès 2027 : tous les appareils d'individualisation de chauffage et d'eau chaude posés devront être en télérélevé.

# Déterminer la consommation de chauffage d'un immeuble (arrêté du 27 août 2012 modifié)

Pour déterminer la consommation de chauffage, il faut calculer la moyenne des consommations annuelles de combustible ou d'énergie nécessaires au chauffage, hors eau chaude sanitaire, relevées sur les trois dernières années, puis la diviser par la surface habitable définie à l'article R. \* 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Dans le cas d'un groupe d'immeubles desservis par une installation commune de chauffage et si tous les immeubles ne possèdent pas un compteur en pied d'immeuble, les comparaisons mentionnées ci-dessus sont réalisées à l'échelle du groupe d'immeubles. Les immeubles doivent alors être équipés d'appareils de mesure compatibles entre eux et gérés par la même entité. »

## Focus sur les exclusions

**Il faut fournir une note justifiant de l'impossibilité technique ou du coût excessif de l'installation de compteurs individuels ou des répartiteurs de frais de chauffage pour les immeubles consommant entre 80 et 120 kWh/m<sup>2</sup>/SHAB :**

- soit la justification de l'impossibilité technique,
- soit la justification de l'absence de rentabilité,
- ou la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais de chauffage (méthode alternative).

### Les cas d'impossibilité technique :

- la distribution du chauffage n'est pas assurée par une boucle indépendante pour chacun des lots (CET),
- l'émission de chaleur se fait par dalle chauffante sans mesure possible par local (CET et RFC),
- l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs de chaleur montés en série (monotubes en série) (CET et RFC),
- l'installation de chauffage est constituée de systèmes de chauffage à air chaud non réversibles (CET et RFC),
- l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs fonctionnant à la vapeur (CET et RFC),
- l'installation de chauffage est équipée de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau chaude, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage (CET et RFC).

### Calcul de la justification de l'absence de rentabilité

C'est un calcul en coût global actualisé sur 10 ans (**CGA**) qui permet de justifier de l'absence de rentabilité de la mise en place des compteurs individuels d'énergie thermique (CET) ou, le cas échéant, de répartiteurs de frais de chauffage (RFC).

### Les coûts pris en compte :

L'installation, la location, l'entretien et la relève ainsi que les options des CET ou RFC sur 10 ans et l'installation de robinets thermostatiques lorsque ceux-ci sont absents.

### Les coûts non pris en compte :

Le désembouage et l'équilibrage, qui constituent des mesures d'entretien normales et le remplacement des robinets thermostatiques lorsqu'ils sont déjà présents.

### Données d'entrée :

- la moyenne de la consommation énergétique de chauffage sur les trois dernières années, avant mise en place des CET ou RFC,
- les coûts pris en compte établis à partir d'au moins un devis réel,
- le nombre de RFC et de robinets thermostatiques à installer par logement, s'il s'agit de CET ce nombre est égal à 1,
- le coût de l'énergie utilisée.

**Le calcul :** On estime que le gain apporté par l'individualisation des frais de chauffage ou de refroidissement est de **15 %**.

$$\text{CGA (€)} = I + A * 9 - B * 10$$

### Avec :

**I :** coût d'installation en euros des CET ou, le cas échéant, des RFC et, le cas échéant, des robinets thermostatiques,

**A :** coûts annuels en euros liés à la location, à l'entretien et à la relève des CET ou, le cas échéant, des RFC,

**B :** gain en euros lié à la mise en place de CET ou, le cas échéant, de RFC et, le cas échéant, de robinets thermostatiques. B se calcule en multipliant la consommation en chauffage ou en refroidissement de l'immeuble, en kWh, par le coût de l'énergie utilisée, en euros par kWh, et le gain apporté par l'individualisation pris égal à 15 %.

Lorsque le CGA est strictement supérieur à 0, l'absence de rentabilité est avérée.

**Exemple : un immeuble de catégorie C chauffé au gaz de 10 logements (de 67 m<sup>2</sup> en moyenne) qui consomme 109 kWh/m<sup>2</sup>/SHAB – 5 radiateurs par logement – installation de RFC et de RTH – Prix TTC :**

$$I = (25€ (\text{Coût d'installation des 5 RFC par logement}) + 290€ (\text{fourniture et pose des 5 RTH par logement})) \times 10 \text{ logements} = 3150€$$

$$A = 35€ (\text{Coût de la location, entretien, relève des 5 RFC par logement}) \times 10 \text{ logements} = 350€$$

$$B = (73030 (\text{consommation de chauffage}) * 0,060€ (\text{prix du kWh de gaz})) * 15\% (\text{d'économie grâce aux RFC}) = 657€$$

$$\text{CGA} = 3150 + (350 * 9) - (657 * 10) = -270€$$

→ **Le CGA est négatif donc l'individualisation des frais de chauffage est rentable. L'immeuble doit être installé avec les RFC.**