



*réseau de chaleur*



ÉTUDE

# Compréhension de la chaîne de facturation du chauffage d'un logement raccordé à un réseau de chaleur: du Délégitaire à l'usager final

et comparaison avec les autres modes de chauffage

Série Économique

RCE 11

Février 2011

**Mise à jour**

**Octobre 2012**

*Réalisé avec le soutien financier de :*



# SOMMAIRE

---

Préambule.....	4
1. L'Abonné résidentiel raccordé aux réseaux de chaleur aujourd'hui.....	5
2. Panorama des logements français, potentiellement raccordables aux réseaux de chaleur.....	6
2.1 Le parc résidentiel français .....	6
2.2 Le nombre de logements raccordés sur les réseaux de chaleur.....	6
3. Le coût global du chauffage et les charges locatives .....	9
3.1 Définition du coût global du chauffage .....	9
3.2 Comment est réparti le coût global du chauffage?.....	9
3.2.1 Comparaison selon le mode de chauffage.....	10
3.2.2 Les charges locatives récupérables.....	11
3.2.3 Les loyers :.....	12
4. Les dépenses de chauffage des ménages locatifs.....	13
4.1 Le poids des charges récupérables de chauffage sur le coût du logement.....	13
4.2 Recensement des principaux observatoires nationaux.....	14
4.2.1 L'Observatoire National de l'Union Sociale pour l'Habitat – données 2009.....	14
4.2.2 L'observatoire des charges dans le parc privé.....	16
4.3 Conclusion.....	17
5. La chaîne des acteurs des réseaux de chaleur.....	18
5.1 Les acteurs des réseaux de chaleur .....	18
5.2 La chaîne contractuelle .....	20
5.2.1 Sur le réseau de chaleur, dit réseau primaire .....	20
5.2.2 Sur le réseau secondaire .....	20
5.2.3 Les charges récupérées.....	21
5.3 L'accès aux documents contractuels : .....	21
5.4 La chaîne des factures .....	22
6. Etudes de cas.....	23
6.1 Méthode .....	23
6.2 Les observations relevant de la forme .....	23
6.2.1 La structure des tarifs de la chaleur .....	23
6.2.2 La structure des décomptes de charges .....	24
6.3 Les observations d'ordre économique .....	24
6.4 Les observations d'ordre fiscal.....	25
6.4.1 La nature de la souscription du terme R2 – eau chaude sanitaire.....	25
6.4.2 Les contrats d'exploitation secondaire .....	25
6.5 Les clés de répartition .....	26
6.5.1 Hétérogénéité des clés de répartition .....	26
6.5.2 L'eau chaude sanitaire collective : .....	27

7. Préconisations d'améliorations de la chaîne de facturation :.....	<b>28</b>
7.1 Rendre plus accessible les charges du locataire :.....	<b>28</b>
7.1.1 Pour le locataire .....	<b>28</b>
7.1.2 Pour le propriétaire-occupant :.....	<b>28</b>
7.2 Rendre plus lisible les factures émises par le gestionnaire du réseau de chaleur :.....	<b>29</b>
7.3 Sensibiliser les Abonnés du réseau de chaleur au type de contrat des installations secondaires .....	<b>30</b>
7.4 Etre vigilant sur la cohérence des clés de répartition, notamment sur l'eau chaude sanitaire :.....	<b>30</b>
7.5 Consulter les abonnés et usagers du service avant de modifier la structure du tarif de la chaleur.....	<b>30</b>
7.6 Analyser le coût de son chauffage en charges récupérées et surtout en coût global.....	<b>31</b>
 Conclusions .....	 <b>33</b>
 Sources d'informations .....	 <b>34</b>
 ANNEXE : Point juridique sur les charges récupérables .....	 <b>35</b>

# Préambule

---

En 1990 déjà, J.-P. DALLAPORTA – Chef du Service Habitat et Tertiaire de l'Agence française de la maîtrise de l'énergie (AFME) écrivait <sup>1</sup> : « *Comment expliquer qu'en dehors des périodes de crises, crise du logement et urbanisme directif ou crise de l'énergie et subventions publiques, les réseaux de chaleur se développent si peu ? Comment expliquer la part actuellement marginale des chauffages centraux collectifs dans la construction neuve des bâtiments ? Les usagers sont mal informés. Trop peu d'informations objectives, pédagogiques sont mises à leur disposition par rapport à une surabondance, une surenchère d'offre commerciale* ».

Qu'en est-il vingt ans plus tard ? L'histoire nous rappelle que les réseaux de chaleur se sont développés principalement en quatre phases :

- dans l'exacte après-guerre avec le développement de réseaux charbon et fuel,
- à l'occasion de la construction des zones d'urbanisation prioritaires (ZUP) dans les années 1960-1970 sur le même type de combustibles,
- dans la période suivant les chocs pétroliers de 74 et 79 avec le développement de réseaux alimentés par géothermie, usines d'incinération d'ordures ménagères (UIOM), gaz naturel et cogénération gaz,
- depuis les années 2000 avec le « Programme bois-énergie national » de l'ADEME,
- suivi du Fonds chaleur mis en place en 2009, avec l'avènement des réseaux de chaleur, vecteur de distribution de chaleur produite à partir d'énergie renouvelable ou de récupération.

Le Grenelle de l'Environnement a mis en évidence le caractère incontournable des réseaux de chaleur dans l'atteinte des « 3 fois 20 », qui permettent, sous certaines conditions, d'offrir un mode de chauffage compétitif, vertueux et simple d'utilisation à des locataires résidant en habitat vertical.

Pour autant est-ce que l'image de marque et l'acceptation des conditions tarifaires du paiement de la chaleur par les usagers eux-mêmes s'en sont trouvées améliorées ? Poser la question est déjà reconnaître une certaine carence et les engagements du Grenelle de l'Environnement sont une bonne occasion de faire le point.

En effet, le développement des réseaux de chaleur ne peut se réaliser que dans de bonnes conditions d'acceptabilité sociale avec des règles de facturation comprises et acceptées par chacun - du délégant à l'utilisateur.

L'utilisateur ne perçoit pas nettement la différence entre :

- le tarif de la chaleur distribuée par le réseau de chaleur d'une part,
- le coût de la gestion secondaire répercuté par le bailleur ou la copropriété,
- le coût final qu'il paye.

S'il convient de noter que ces difficultés existent aussi pour le chauffage collectif hors réseaux de chaleur, il reste nécessaire de comprendre précisément les raisons de cette mauvaise image et d'identifier les « zones obscures » afin de proposer et de mettre en place les conditions qui permettront une meilleure acceptabilité des modes de facturations. Enfin, le coût du chauffage d'un logement, quel que soit son mode de chauffage, est le poste de charges qui subit des évolutions marquées par le prix de l'énergie et la question de la précarité énergétique des ménages modestes devient aujourd'hui majeure.

Ce travail d'étude fait suite à une première enquête<sup>2</sup> menée en 2005 et vise à :

- Analyser les questions de récupérabilité des charges et approfondir la connaissance des règles de facturation et de refacturation,
- Approfondir les mécanismes de facturation – refacturation de la chaleur entre les différents maillons contractuels d'un réseau de chaleur,
- Proposer des pistes d'amélioration dans la lisibilité de la chaîne de facturation.

---

<sup>1</sup> Revue AFME « Réseaux et chaleur n°6 » : Editorial

<sup>2</sup> RCP 15 – AMORCE 2005 : « Les bailleurs sociaux et les réseaux de chaleur ».

# 1. L'Abonné résidentiel raccordé aux réseaux de chaleur aujourd'hui

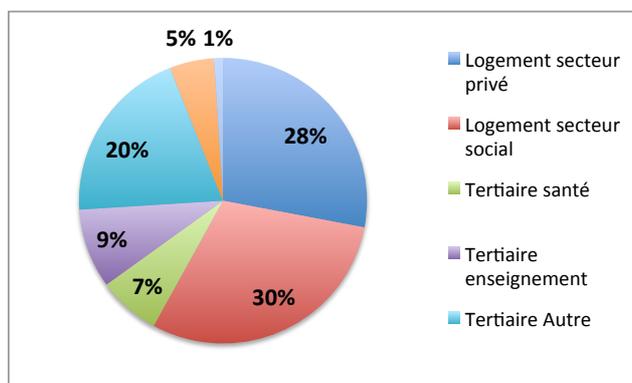
Les bâtiments raccordés sur un réseau de chaleur se distinguent en trois types d'usages : **Résidentiel** (pour le chauffage et/ou l'eau chaude sanitaire), **Tertiaire** (bâtiments communaux, Ecoles, Hôpitaux) et **Industrie**. Quel que soit le mode de gestion, l'autorité organisatrice et le gestionnaire adoptent un règlement de service qui définit les relations avec les abonnés et qui est connu de tous : obligations de service, modalités de fourniture et de branchement, modalités de facturation et de paiement. L'abonné est lié au gestionnaire par une police d'abonnement avec des valeurs contractuelles de puissances souscrites par point de livraison.

Pour la majorité des usages Tertiaire ou Industriel, l'abonné, signataire de la police d'abonnement et payeur des factures émises par le gestionnaire du réseau de chaleur est aussi le consommateur final. Pour le logement, deux acteurs sont présents :

- **l'abonné** qui est presque toujours une personne morale propriétaire ou gestionnaire du bâtiment desservi par la sous-station : organisme HLM, copropriété, collectivité publique... C'est le signataire de la Police d'Abonnement et c'est lui qui a connaissance du règlement de Service.

- **le consommateur ou l'utilisateur final de la chaleur** : dans les immeubles de logements, il est la plupart du temps différent de l'abonné ; c'est le ménage locataire ou copropriétaire du logement. Les relations entre l'abonné et l'utilisateur sont régies par le droit du logement.

Le délégataire n'a donc de lien juridique qu'avec l'abonné. Il ne peut cependant ignorer l'utilisateur final puisque c'est en définitive bien lui qu'il doit satisfaire. En cas de problème, les consommateurs peuvent s'adresser directement au délégataire voire même à la Collectivité. Le logement est le premier abonné des réseaux de chaleur, représentant 58% des volumes de ventes de chaleur distribuées en 2010 par les réseaux de chaleur en France :



*Répartition des abonnés en volume de consommations, d'après l'enquête annuelle de branche des réseaux de chaleur et de froid réalisée en 2010 par le SNCU*

En Ile-de-France<sup>3</sup>, **les deux tiers des logements raccordés aux réseaux de chaleur sont des logements appartenant aux bailleurs sociaux**, HLM ou Offices publics. En outre, ces réseaux sont souvent localisés dans des zones sensibles, telles que ZUS où les ménages ont plus de difficultés économiques et sociales qu'ailleurs.

**Notre étude traite de la compréhension de la chaîne de la facturation pour les abonnés et usagers du secteur résidentiel. Et en particulier de la maîtrise des charges de chauffage, enjeu majeur auquel les réseaux de chaleur doivent contribuer.**

<sup>3</sup> Note de préambule au CCAP de l'étude en cours en région Ile de France en vue de l'élaboration du SRCAE- DRIEE et DRIEA

## 2. Panorama des logements français, potentiellement raccordables aux réseaux de chaleur

### 2.1 Le parc résidentiel français

En 2010, le Commissariat Général au Développement Durable<sup>4</sup> dénombre 33,5 millions de logements dont **28 millions de résidences principales**, L'occupant est aussi propriétaire pour 58,2%. Les immeubles collectifs de résidences principales, plus aisément raccordables aux réseaux de chaleur, représentent 11 millions de logements.

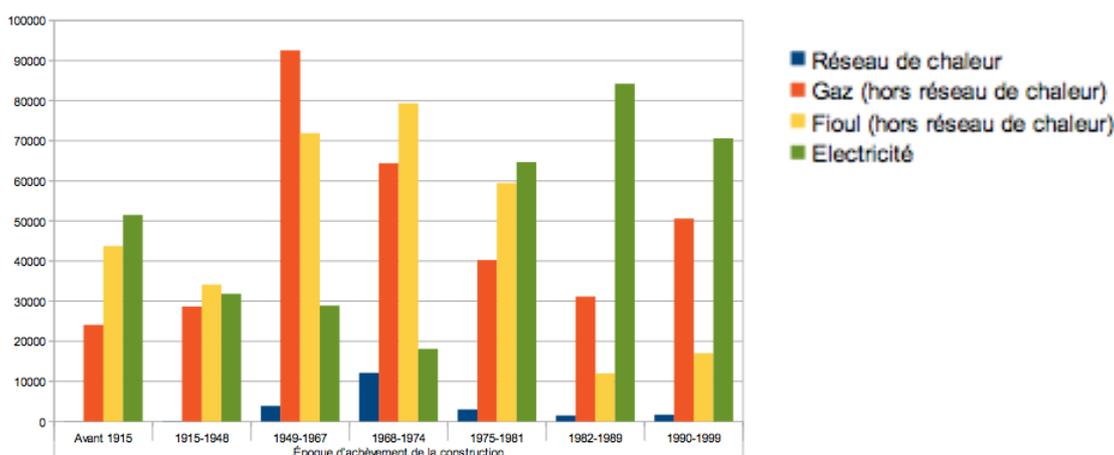
En 2010, le **secteur locatif social** comptait environ **5,1 millions de logements**, avec des logements en habitat collectif. **Le parc social dit parc réglementé** est géré par des Organismes sociaux (43% du parc par des Offices Publics de l'Habitat (OPH) et 35% par des Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH), le reste étant géré par des sociétés coopératives d'HLM, et des Entreprises Publiques locales (EPL)...

Quant au **secteur locatif privé** (individuel ou collectif), il représente **6,6 millions de logements**. C'est le parc non réglementé, non conventionné. Il est géré principalement par des personnes physiques (52% en logement diffus, 41% en copropriété) et le reste par des personnes morales.

### 2.2 Le nombre de logements raccordés sur les réseaux de chaleur

Le graphique ci-dessous, basé sur les chiffres du recensement de la population de 1999, fait apparaître le développement des réseaux de chaleur avec les grandes périodes :

- Avant 1950, quelques réseaux sont établis dans de grandes villes aux besoins de chaleur importants (Paris, Strasbourg, Grenoble). Après avoir accompagné les politiques d'urbanisation entre 1950 et 1970, la croissance ralentit ;
- Dans les années 1980, le chauffage urbain bénéficie d'un regain d'intérêt suite aux chocs pétroliers. De nombreux réseaux alimentés par la géothermie profonde sont alors créés en Île-de-France ;
- A partir de la fin des années 2000, les réseaux sont perçus comme un outil de mobilisation des énergies renouvelables, permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre.



**Mode de chauffage en 1999 suivant l'année de construction – Source INSEE RP1999**

En parallèle, le développement des autres modes de chauffage est mis en exergue, et notamment la place du chauffage électrique. Ces chiffres présentent, pour les résidences principales uniquement, le mode de chauffage principal utilisé en fonction de l'année d'achèvement du bâtiment considéré. Seuls les bâtiments qui existent en 1999 sont comptabilisés.

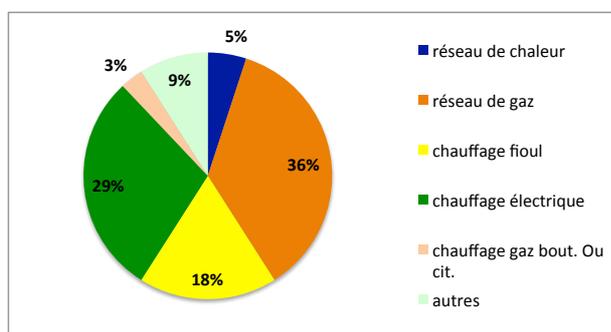
<sup>4</sup> Chiffres issus des « Comptes du logement ».

Un bâtiment construit en 1910 mais détruit avant 1999 n'apparaît pas ici. De la même façon, c'est le mode de chauffage constaté en 1999 qui est comptabilisé, et non le mode de chauffage mis en place au moment de la construction. Dans certains cas (en particulier sur les logements très anciens), le mode de chauffage en 1999 n'est plus celui qui était en place à l'origine.

**Comparaison avec l'Europe : la part du chauffage urbain sur le marché du chauffage n'est pas uniforme en Europe. Cette solution est plus présente dans les pays du Nord et de l'Est qu'au Sud et à l'ouest :**

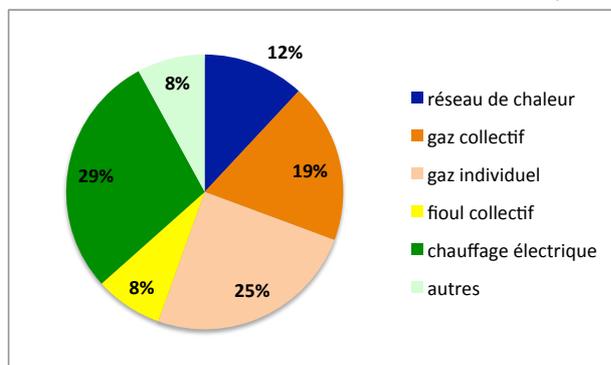
<b>Irlande</b>	<b>95%</b>	<b>Finlande</b>	<b>60%</b>
Estonie, Pologne, Danemark	50 – 55 %	Slovaquie, Suède	40 - 45%
Hongrie, Autriche, Allemagne	10-15%	<b>France</b>	<b>5,1%</b>
Pays-Bas	3%	R.U, Italie	1%

En 2006, selon l'INSEE, le nombre de logements raccordés à un réseau de chaleur ne représente que 5,1% du parc (1,4 millions de logements). Sur les trente dernières années, ce pourcentage est relativement stable.



**Le mode de chauffage des logements, en 2006, France et région - Source INSEE - SOeS - EN14DET**

En zoomant sur le parc des résidences principales en logement collectif, plus aisément raccordable à un réseau de chaleur, la proportion s'élève à 12% des logements :

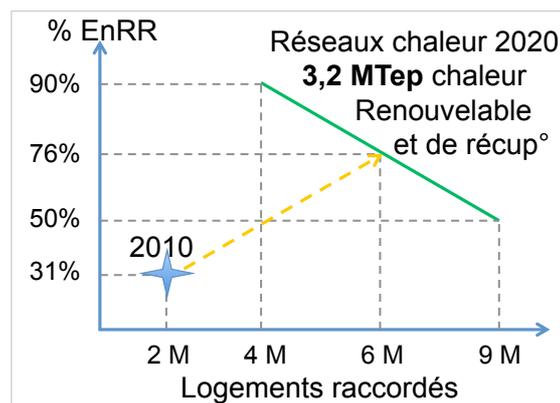


**Répartition des systèmes de chauffage pour les immeubles collectifs en résidence principale - Source : INSEE 2006, Exploitation du recensement**

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement, la France s'est engagée à augmenter fortement sa production de chaleur à partir de sources d'énergies renouvelables ou de récupération.

Les réseaux de chaleur permettent de mutualiser les coûts d'investissement, et finalement d'accéder à des gisements d'énergies qui ne pourraient pas être exploitées par des systèmes individuels.

Le Grenelle de l'environnement fixe aux réseaux de chaleur pour objectif **de contribuer à l'horizon 2020 au quart de l'effort de production supplémentaire de chaleur renouvelable** soit +2,5 Mtep.



*Objectif du PPI chaleur et du Grenelle en 2020 : +3,2 MTep de chaleur renouvelable via les réseaux de chaleur soit 76% d'EnR&R avec 6 M d'équivalent - logements*

Le scénario médian envisagé consiste à multiplier par trois le nombre d'équivalent logements raccordés au réseau avec un mix énergétique d'énergies renouvelable et de récupération de 76%.

**Dans ce contexte souhaité et encouragé, il est donc impératif que les mécanismes de facturations soient compris et maîtrisés par le plus grand nombre, et encore plus dans une démarche commerciale « plus dynamique» de raccordement.**

### 3. Le coût global du chauffage et les charges locatives

Pour comparer différents modes de chauffage, il ne suffit pas de comparer les charges locatives d'un logement chauffé par le réseau de chaleur à celles d'un logement alimenté par la chaufferie collective gaz pied d'immeuble. La comparaison en charges locatives est nécessaire mais n'est pas suffisante et doit être complétée par une analyse en coût global.

#### 3.1 Définition du coût global du chauffage

Le coût du chauffage est composé de plusieurs termes :

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La facture d'énergie</b> avec l'abonnement (part fixe) et le coût proportionnel aux consommations d'énergie (part variable).             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ce sont le R1 et le R2 pour les réseaux de chaleur qui comprennent :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la fourniture de chaleur au travers du R<sub>1</sub> (production, distribution, fourniture d'énergie),</li> <li>▪ les charges d'électricité des auxiliaires : R<sub>21</sub></li> <li>▪ du montant des charges de Conduite et Entretien des Installations du réseau de chaleur (jusqu'à la sous-station en pied d'immeuble) : R<sub>22</sub>,</li> <li>▪ les charges de Gros Entretien et de Renouvellement des installations (jusqu'à la sous-station en pied d'immeuble) : R<sub>23</sub>,</li> <li>▪ les charges de financement des installations de premier établissement définies dans le contrat de DSP, déduction faite des aides et subventions obtenues : R<sub>24</sub>.</li> </ul> </li> <li>○ C'est le P1 pour les autres sources d'énergies : l'achat d'énergie peut être gérée directement par le locataire (chauffage individuel), par l'Abonné (bailleur ou syndic de copropriété) ou par l'exploitant des installations, dans le cadre de son contrat d'exploitation.</li> </ul> </li> </ul>	CHARGES LOCATIVES	CHARGES DE FONCTIONNEMENT DU LOGEMENT	COUT GLOBAL DU CHAUFFAGE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'électricité annexe</b> nécessaire au fonctionnement des installations de production (brûleurs, pompes) et de distribution (pompes, régulation...) pour acheminer le chauffage jusqu'aux émetteurs de chaleur du logement et l'eau chaude sanitaire jusqu'aux points de puisage : c'est le terme <b>P'1</b>.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La conduite et le petit entretien des installations</b> : de l'arrivée de combustible ou de chaleur jusqu'aux émetteurs de chaleur. C'est le terme P2. Plus les équipements sont conséquents et demandent de l'entretien, plus le coût est élevé.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le gros entretien et le renouvellement à l'identique du matériel</b>: de l'arrivée de combustible ou de chaleur jusqu'aux émetteurs de chaleur. C'est le terme P3. Plus les équipements sont conséquents et demandent de l'entretien, plus le coût est élevé.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les amortissements des installations de production de chaleur et de distribution de chaleur</b> (dans l'immeuble ou le logement). C'est le terme P4. Viennent en déduction les subventions obtenues pour le financement des équipements.</li> </ul>			

#### 3.2 Comment est réparti le coût global du chauffage?

L'accès à l'information du coût global du chauffage est différent entre un locataire et un propriétaire de son logement. Le propriétaire a accès aux charges de fonctionnement de son logement tandis que le locataire n'a accès qu'aux justificatifs de ses charges locatives récupérées.

### 3.2.1 Comparaison selon le mode de chauffage

Que retrouve-t-on dans les charges récupérables liées au chauffage du logement ? Selon le système de chauffage retenu, les dépenses afférentes peuvent être différentes.

**Légende du tableau :**

Charge locative récupérable si l'occupant est locataire		Charge non récupérable
<b>CD =</b> Charge payée directement par l'occupant	<b>CI =</b> Charge répartie sur l'ensemble des occupants (justificatifs consultables lors de la régularisation des charges )	<b>CNR=</b> Charge non récupérable payée par le propriétaire du logement

	Chauffage individuel	Chauffage collectif	
	<b>Chaudière individuelle ou chauffage électrique</b>	<b>Chaufferie dédiée ou Base électrique commune</b>	<b>Sous-station raccordée à un réseau de chaleur</b>
<b>Descriptif du mode de chauffage</b>	Chaque locataire est abonné au réseau électrique ou gaz concédé en son nom propre ou se retrouve dépositaire de la chaudière gaz individuelle mise à disposition par le bailleur.	Chaque logement est chauffé depuis une chaufferie collective unique en pied d'immeuble, ou chauffé par des trames électriques en base à une certaine température (environ 15°C) et des convecteurs individuels en appoint.	La chaleur livrée par le réseau de chaleur est comptabilisée la plupart du temps en sous-station (présence d'un compteur de calories). C'est le réseau primaire. Elle est ensuite véhiculée jusqu'aux logements par un réseau interne à l'immeuble, dit réseau secondaire. (comme pour une chaufferie collective.
<b>Facture d'énergie</b>	Le locataire s'acquitte donc en direct des consommations ( <b>énergie part variable</b> ) et de l'abonnement ( <b>énergie part fixe</b> ). Cela représente les charges de production, transport, distribution de gaz, d'électricité, de fioul ou de bois...	C'est le terme P1. Le locataire s'acquitte donc des factures de fournitures de fuel ou gaz ou électricité en pied d'immeuble réparties au tantième, à la surface ou au comptage, suivant un périmètre de péréquation défini. Les factures de combustible comprennent : la production, le raffinage, le transport et la distribution. En fonction de l'énergie utilisée, il y a une part proportionnelle aux consommations ( <b>énergie part variable</b> ) et une part relative à l'abonnement ( <b>énergie part fixe</b> )	C'est le terme R1 ( <b>énergie part variable</b> ) et R2 ( <b>énergie part fixe</b> ) du réseau de chaleur.  Le locataire s'en acquitte dans ses charges locatives. Elles sont réparties aux tantièmes, à la surface ou au comptage, suivant un périmètre de péréquation défini.
	<b>CD</b>	<b>CI</b>	<b>CR</b>
<b>Electricité annexe des auxiliaires</b>	Le locataire a son contrat de fourniture d'électricité pour les usages de son logement, dont les consommations électriques des équipements de chauffage, le <b>P'1</b>	L'électricité annexe <b>P'1</b> est une charge locative. Elle est répartie au tantième ou à la surface, suivant un périmètre de péréquation défini.	L'électricité annexe <b>P'1</b> est une charge locative. Elle est répartie au tantième ou à la surface, suivant un périmètre de péréquation défini.
	<b>CD</b>	<b>CI</b>	<b>CR</b>
	Chauffage individuel	Chauffage collectif	
	<b>Chaudière individuelle ou chauffage électrique ou autres</b>	<b>Chaufferie dédiée ou Base électrique commune</b>	<b>Sous-station raccordée à un réseau de chaleur</b>

<b>Conduite et petit entretien</b>	L'entretien des installations <b>P<sub>2</sub></b> est soit acquitté directement par le locataire occupant soit géré par un contrat de maintenance mutualisé à l'échelle du bâtiment. Dans ce cas, c'est une charge locative. Elle est exprimée par logement dans les contrats d'exploitation.	L'entretien des installations (chaufferie et réseaux internes secondaires) <b>P<sub>2</sub></b> est une charge locative. Cette charge est ramenée à une surface.	L'entretien des installations secondaires (réseaux internes de l'immeuble) <b>P<sub>2</sub></b> est une charge locative. Cette charge est ramenée à une surface.
	<b>CD</b> ou <b>CI</b>	<b>CI</b>	<b>CI</b>
<b>Ce qui n'est pas pris en compte dans les charges :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les charges de gros entretien (<b>P<sub>3</sub></b>) des installations électriques (convecteurs, ballon d'eau chaude)</li> <li>Les charges d'amortissements des installations <b>P<sub>4</sub></b> (chaudières murales, distributions intérieures et émetteurs de chaleur).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les amortissements et charges de renouvellement des installations <b>P<sub>3</sub></b> (cuve, chaufferie, pompes, régulation)</li> <li>Les charges d'amortissements <b>P<sub>4</sub></b> et de gros entretien des tuyauteries du secondaire et les émetteurs de chaleur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le « droit de raccordement », <b>P<sub>4</sub></b></li> <li>Les charges de gros entretien (<b>R2-3</b>) et d'amortissements (<b>R2-4</b>) et des installations secondaires (pompes de distribution dans l'immeuble, régulation, tuyauteries du secondaire et les émetteurs de chaleur)</li> </ul>
	<b>CNR</b>	<b>CNR</b>	<b>CNR</b>

### 3.2.2 Les charges locatives récupérables

Dans le parc privé, la répartition des charges récupérables est issue du règlement de Copropriété et de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Un calcul est fait pour déterminer les tantièmes correspondants aux lots. La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Le locataire doit recevoir, dès la conclusion du bail, les extraits du règlement de copropriété précisant la quote-part afférente à son lot pour chacune des catégories de charges (art. 3, loi 6.7.1989).

Dans le parc social, la ventilation des charges doit se faire suivant des clés de répartition aussi équitables que possible en fonction de la nature de la prestation et ne saurait être faite forfaitairement sur l'ensemble d'un patrimoine. Les charges se calculent au niveau de chaque unité de gestion et leur répartition se fait au même niveau, le bâtiment en général ou les bâtiments constituant un ensemble homogène (même chaufferie ou même compteur...).

#### QUI PAIE LES CHARGES DES LOGEMENTS VACANTS ?

*Un logement vacant génère des charges comme les autres, et il est fréquent que celles-ci soient réparties entre les seuls logements occupés, ce qui accroît évidemment leur contribution. En fait, c'est le bailleur qui doit supporter les charges des logements vacants, en vertu du principe selon lequel la chose est aux risques du propriétaire (CA Paris 16e Ch. sec- tion B, 25.1.1990, Guth c/ Martin - Rev. loyers 1991.75).*

Par principe, les charges récupérables restent sans impact sur le résultat de l'Office sauf en cas de logements vacants (incidence négative sur le résultat). Ne peuvent être récupérées que les charges justifiées d'une manière précise et calculées exactement à partir de documents justificatifs : contrats, polices d'abonnement, règlement de service, factures, décomptes d'heures, relevés de consommation.

Les charges récupérables ne sont pas obligatoirement récupérées. Le Conseil d'administration de l'Office peut décider de ne pas récupérer certaines charges pour en décharger volontairement les locataires ou pour éviter d'entreprendre une opération considérée comme non rentable. Le décompte des charges devra toujours faire apparaître le ou les systèmes pratiqués (art. 23 al. 6, loi du 6.7.1989).

### 3.2.3 Les loyers :

#### i. Dans le secteur libre, hors loi de 1948

La loi Quilliot (22 juin 1982) sur les rapports entre locataires et bailleurs est la première loi qui réglemente de manière spécifique le bail d'habitation, qui auparavant, relevait du droit commun des contrats. Elle a été amendée par les lois du 23 décembre 1986 (loi Méhaignerie), du 6 juillet 1989 (Mermaz Malandain), puis complétée par la loi du 21 juillet 1994 modifiée par la loi du 26 juillet 2005 qui institue un nouvel indice de référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail et enfin par la loi sur le pouvoir d'achat du 8 février 2008, qui change le mode de calcul de cet indice (moyenne sur douze mois de l'indice des prix à la consommation hors tabac et loyers).

Les loyers du secteur libre sont déterminés par contrat : à l'entrée dans les lieux, le bailleur fixe le montant du loyer après négociation éventuelle avec le futur locataire au moment de la signature du bail. Lorsque le logement est neuf ou s'il a été vacant et a fait l'objet de travaux de réhabilitation, ou s'il fait l'objet d'une première location, le loyer est fixé librement.

Les dépenses afférentes au chauffage qui ne sont pas par définition des charges récupérables (investissements initiaux, renouvellement des équipements) peuvent donc être prises en compte dans le loyer fixé librement.

#### ii. Dans le secteur social

##### **Dans le secteur conventionné**

Il s'agit d'un régime juridique de location par lequel le bailleur signe une convention avec l'Etat, en contrepartie d'une aide qu'il a obtenue. Les locataires de logements HLM conventionnés ont droit à l'APL (Aide Personnalisée au Logement)

Dans ce secteur, le loyer, fixé par l'organisme HLM, ne doit pas dépasser un plafond calculé en fonction de la surface du logement et d'un prix au m<sup>2</sup> imposé par l'État et différencié par secteur géographique. Ce plafond est actualisé chaque année au 1er juillet, en fonction des variations de l'indice qui sert de référence dans le secteur privé.

##### **Dans le secteur non conventionné**

Le prix de base n'est pas imposé par l'Etat, mais fixé par le conseil d'administration de l'organisme, par catégorie de logement. Depuis la fin du gel des loyers, une circulaire ministérielle établit des préconisations en matière de hausses de loyers HLM. Le loyer du logement HLM est alors calculé en fonction de la surface corrigée. Celle-ci est constituée par la surface réelle du logement à laquelle on applique des coefficients, tenant compte de l'état d'entretien, de l'équipement et de la situation du logement. En cours de contrat, le loyer ne peut subir d'augmentation supérieure à 10% maximum par semestre, au 1er Janvier et au 1er Juillet. En cas de changement de locataire, le loyer est libre dans la limite des plafonds.

**Dans le parc social, les dépenses de chauffage qui ne sont pas récupérées auprès des locataires sont compensées par l'ensemble des loyers du parc. L'analyse peut être à l'échelle du patrimoine ou affinée par typologie de système de chauffage, mais très rarement au bâtiment.**

Le montant des loyers d'un bâtiment n'est pas corrélé aujourd'hui avec le coût de fonctionnement du bâtiment. La mutualisation est menée à l'échelle du patrimoine. Le bailleur gère et arbitre les stratégies d'investissements sur son patrimoine. Il définit un Plan Stratégie de Patrimoine où des choix sont faits selon les bâtiments, à court, moyen ou long terme, de travaux de maintenance, d'amélioration, de démolition, de réhabilitation...

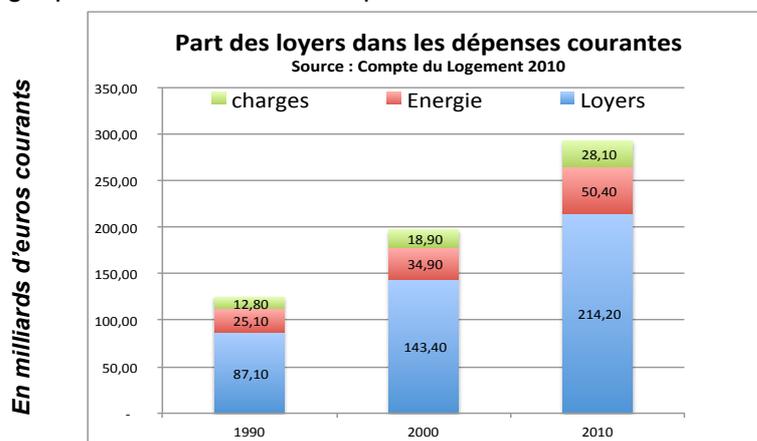
## 4. Les dépenses de chauffage des ménages locatifs

Comment avoir une idée représentative des dépenses des français liées au chauffage de leur logement ? Ce chapitre fait le tour des sources d'informations nationales disponibles pour positionner le coût de la chaleur distribuée par le réseau de chaleur par rapport à d'autres modes de chauffage.

### 4.1 Le poids des charges récupérables de chauffage sur le coût du logement

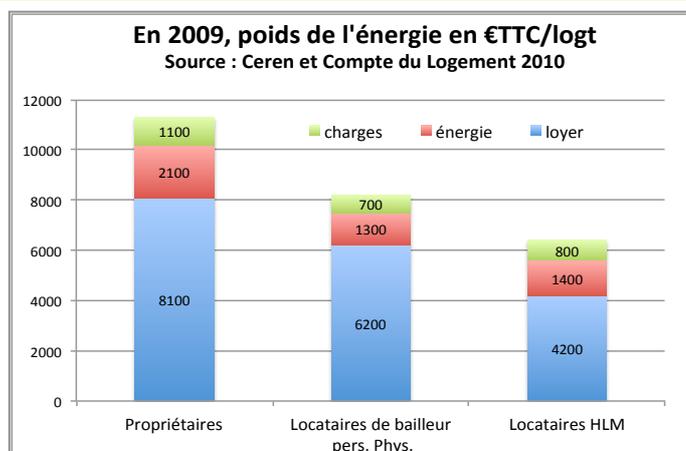
Chaque année, les Comptes du Logement du CGDD/SoeS présentent l'évolution nationale des loyers et des dépenses du logement. La rubrique ENERGIE, comprend : l'abonnement et consommation pour le **chauffage, l'eau chaude sanitaire et la cuisson**, les dépenses **d'électricité spécifique, la consommation d'eau** (taxes comprises). La rubrique CHARGES comprend l'entretien et les petits travaux des parties communes, les petits travaux dans le logement, les assurances, les frais de personnel, les taxes de balayages et ordures ménagères...

En 2010, les loyers représentent 73% des dépenses courantes, contre 70% en 1990. Les dépenses en Energie passent de 20% des dépenses courantes en 1990 à 17% en 2010.



Comptes du Logement du CGDD/SoeS

Les charges récupérables de fourniture de combustible ou de chaleur (60% du poste Energie environ) pour le chauffage pèsent 13% des dépenses annuelles du logement pour un locataire du parc social et 9,5% pour un locataire de bailleur à personne physique.

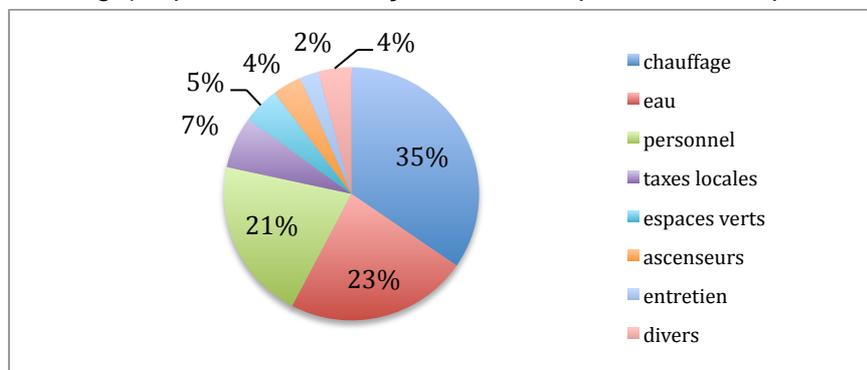


Comptes du Logement du CGDD/SoeS

## 4.2 Recensement des principaux observatoires nationaux

Selon le rapport PELLETIER<sup>5</sup>, de 1992 à 2001, l'équilibre interne des charges récupérables est assez stable à travers le temps, tous parcs confondus.

On en tire le constat que plus de la moitié des charges locatives récupérables est constituée par la **fourniture d'eau et de chauffage** (plus de 50%), et que les trois principaux postes (eau, chauffage, gardiennage) représentent de façon constante plus des trois-quarts de la dépense.

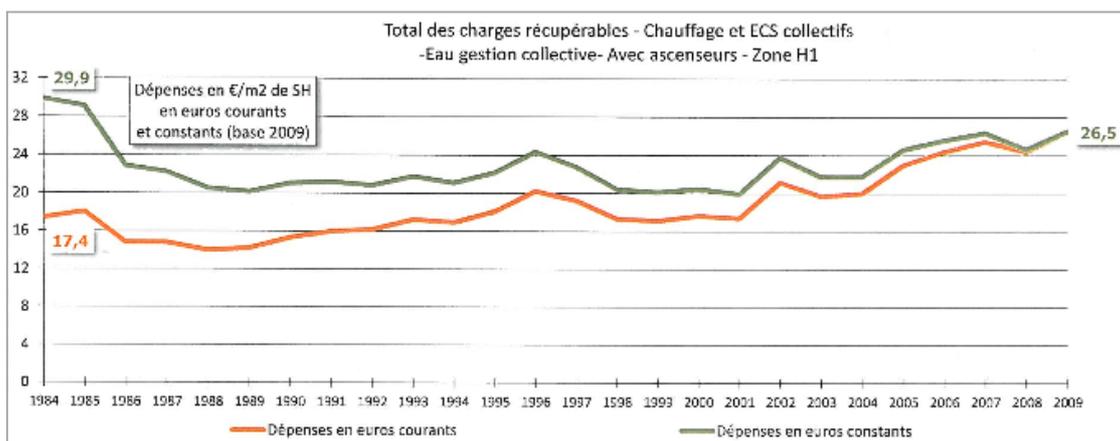


Source : APOGEE-PERIGEE

### 4.2.1 L'Observatoire National de l'Union Sociale pour l'Habitat – données 2009

Depuis 1982, l'Union Sociale pour l'Habitat interroge chaque année les organismes sur leurs niveaux de charges locatives récupérées.

Dans cet observatoire, nous avons ressorti l'analyse de l'évolution des charges locatives récupérées pour un logement en zone climatique H1, avec un système de chauffage et d'eau chaude collectif et un ascenseur. Le montant de l'ensemble des charges récupérées pour ce logement type est resté stable de 1988 jusqu'au début des années 2000. Entre 2002 et 2009, les dépenses de charges récupérées évoluent à la hausse : +33% en euros constants 2009.

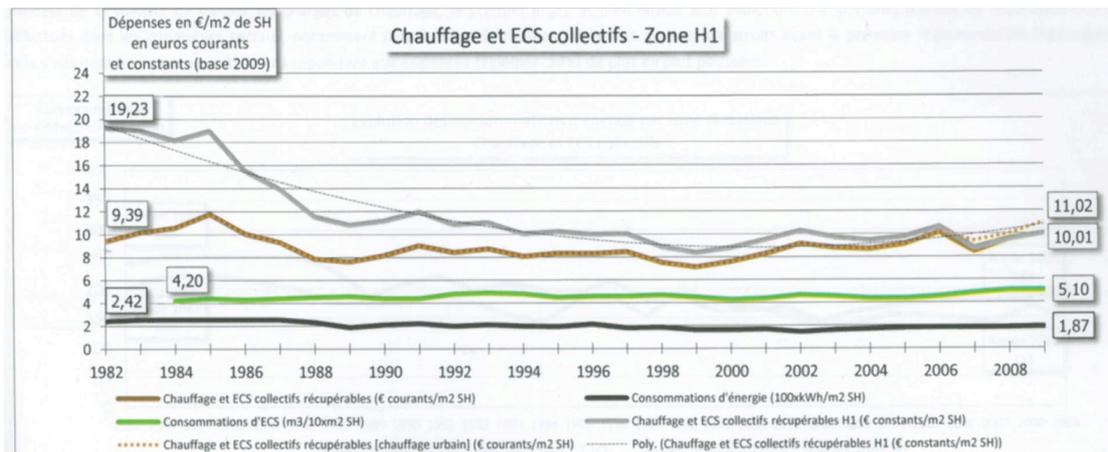


USH - Rapport de l'Observatoire National des Charges locatives récupérées, année 2009

Les dépenses des charges récupérées de chauffage et ECS collectifs sont en baisse de 48% en euros constants valeur 2009 depuis 1982. C'est l'effet combiné de plusieurs facteurs :

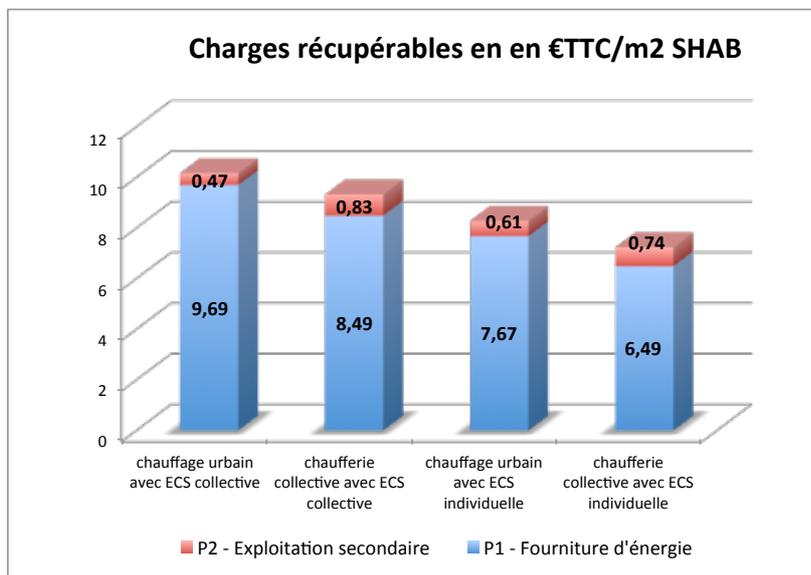
- une meilleure maîtrise de l'énergie, avec une consommation à la baisse de 242 kWh/m<sup>2</sup> surface habitable en 1982 à 187 kWh/m<sup>2</sup> surface habitable en 2009,
- une conversion massive des énergies utilisées vers le gaz naturel dont le prix jusqu'aux années 2000 était stable.

» Juin 2003 – Rapport Pelletier à Gilles de Robien – ministre de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer « Les charges locatives »



USH - Rapport de l'Observatoire National des Charges locatives récupérées, année 2009

Le comparatif au niveau national entre les systèmes de chauffage collectif et le chauffage urbain donne les résultats suivants :



En 2009, l'écart entre la chaufferie collective et le réseau de chaleur est de 9% pour un système collectif de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

USH - Rapport de l'Observatoire National des Charges locatives récupérées, année 2009

**Attention, seules les charges récupérées ont été analysées.** Il ne s'agit pas d'une comparaison du coût global des deux modes de chauffage. Le tarif du « chauffage urbain » est quasiment une approche en coût global à l'utilisateur ( $R_1 + R_2$  du réseau et  $P_2$  du secondaire). Par contre, le coût de la « chaufferie collective » ne prend pas en compte ni l'amortissement, ni le gros entretien et ni le renouvellement des équipements de la chaufferie collective pied d'immeuble, ces coûts étant intégrés dans le loyer.

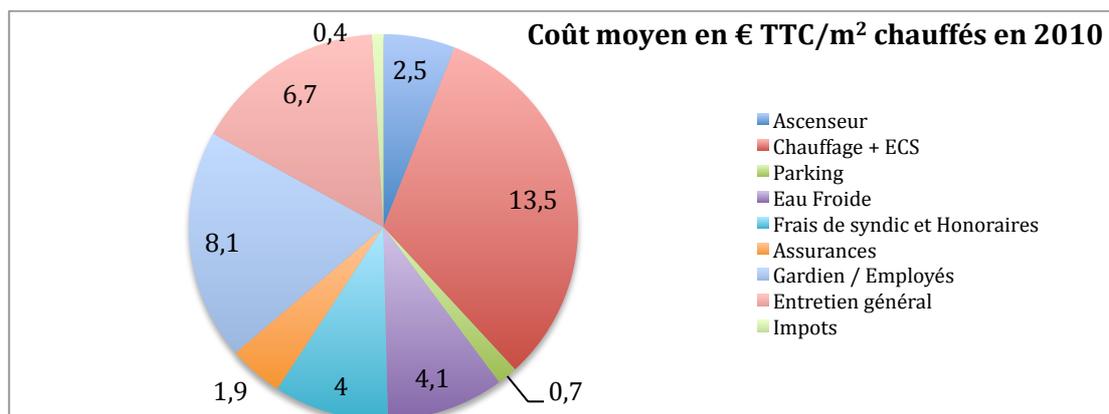
De fait, la comparaison des charges récupérées en chaufferie collective et en réseau de chaleur s'en trouve biaisée au détriment des réseaux de chaleur.

Les bailleurs sociaux peuvent avoir localement des observatoires des charges locatives propres à leur patrimoine qui permettent de comparer un bâtiment raccordé à un réseau de chaleur à un bâtiment en chaufferie collective.

## 4.2.2 L'observatoire des charges dans le parc privé

Il existe plusieurs observatoires avec des méthodologies différentes. Dans tous les cas, il est souvent difficile de comparer les charges locatives ou les charges de fonctionnement selon le mode de chauffage. Celui de l'UNIS, Union des Syndicats de l'Immobilier, donne des pourcentages des charges, mais pas de valeur absolue. Celui de la Fnaim ramène les charges à la surface assurée, qui englobe les parties communes, la moitié de la surface des sous-sols et les combles non aménagés.

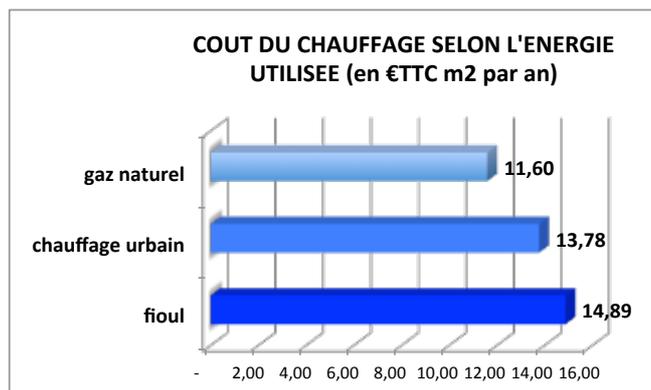
L'observatoire de l'ARC, en ligne sur leur site internet, présente les charges de 800 exercices comptables de copropriété franciliennes, données réactualisées chaque jour (de nouveaux immeubles étant ajoutés à la base). Les chiffres présentés ici portent uniquement sur les charges courantes de fonctionnement (y compris gros entretien pour les installations de chauffage).



site de l'ARC : <http://oscar.unarc.fr/observatoire/>

Le poste « Chauffage et ECS » comprend les charges de fourniture d'énergie et les contrats de maintenance (P2 et P3) des installations. **Attention, ce sont les dépenses de fonctionnement qui ont été comptabilisées.**

Le Particulier a publié en novembre 2011 son observatoire des charges de copropriétés. L'échantillon porte sur 1000 questionnaires renseignés, avec des copropriétés de 65 lots en moyenne. 42% des copropriétés sont équipées en chauffage collectif et 33% en eau chaude sanitaire collective.



Source Le Particulier n° 1066 – novembre 2011

*Les bailleurs sociaux peuvent avoir localement des observatoires des charges locatives propres à leur patrimoine qui permettent de comparer un bâtiment raccordé à un réseau de chaleur à un bâtiment en chaufferie collective.*

Nous n'avons pas trouvé d'observatoire du coût global du chauffage, méthode proposée par AMORCE dans son enquête annuelle de branche. Les seuls observatoires nationaux concernent peu ou prou les charges récupérables de chauffage, avec des différences cependant entre la méthode utilisée.

## 4.3 Conclusion

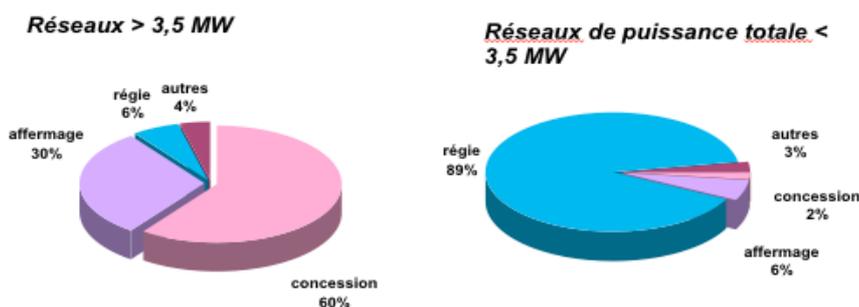
Nous n'avons pas trouvé d'observatoire du coût global du chauffage, selon la méthode proposée par AMORCE dans notre enquête annuelle de branche. Les seuls observatoires nationaux concernent peu ou prou les charges récupérables de chauffage, avec des différences cependant entre la méthode utilisée.

# 5. La chaîne des acteurs des réseaux de chaleur

## 5.1 Les acteurs des réseaux de chaleur

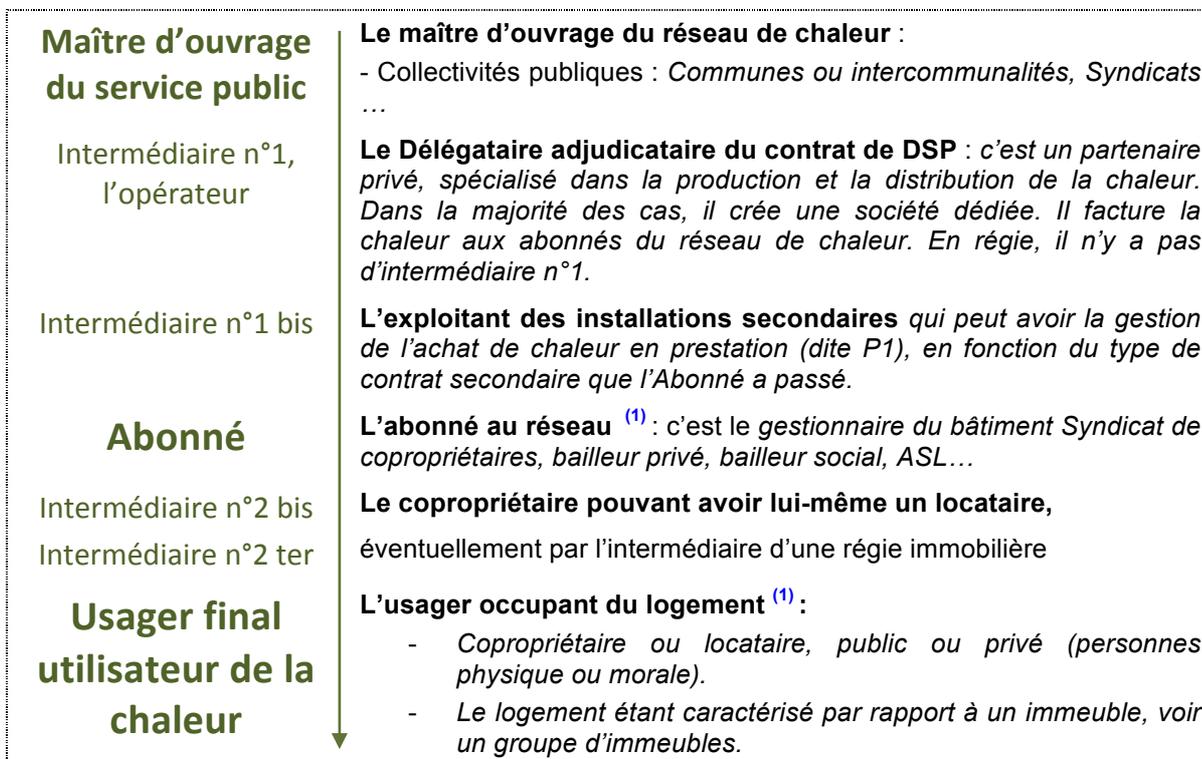
Suivant le mode de gestion du réseau de chaleur et le mode de gestion du bâtiment d'habitation, la chaîne d'acteurs peut être plus ou moins complexe avec des relations relevant soit de contrat public-privé, soit de contrat privé-privé.

90% des « grands » réseaux de chaleur sont gérés en Délégation de Service Public (concession ou affermage) et 90% des « petits » réseaux de chaleur en régie.



Source : Enquête annuelle de branche du SNCU 2010 : % en nombre de réseaux

Les acteurs intermédiaires représentés dans le schéma ci-dessous ne sont pas toujours présents dans la chaîne de facturation.



<sup>(1)</sup> Quelques fois, « Abonné » et « Usager » sont une unique et même personne (morale ou physique) – notamment en tertiaire, voire en maisons individuelles ou en comptage individuel (encore peu développé en France).

### Les différents acteurs dans une copropriété :

**La copropriété** est l'organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

L'ensemble des copropriétaires est regroupé au sein du **Syndicat des copropriétaires**, sans exception. Doté de la personnalité juridique (c'est donc une personne morale), il administre les parties communes, assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers.

**Le Syndic** est l'organe exécutif du syndicat des copropriétaires, il a notamment la charge de la gestion courante de l'immeuble et de ses équipements communs. Il est le mandataire, dans la gestion courante, du syndicat des copropriétaires. Il n'est pas le représentant de chaque copropriétaire, individuellement. Le Syndic est désigné par l'Assemblée générale des copropriétaires. Le syndic peut être une **régie immobilière**.

**Le Conseil Syndical** est un organe délibératif constitué par un petit nombre de Copropriétaires élus lors de l'Assemblée Générale. Le Conseil syndical, représente les copropriétaires auprès du Syndic et assure le contrôle de la gestion du syndicat. Son rôle principal est de faciliter la relation entre les copropriétaires et le Syndic. Pour exercer sa mission, le Conseil Syndical a accès à tous les documents se rapportant à la gestion et à l'administration de la copropriété et peut en demander copie au Syndic.

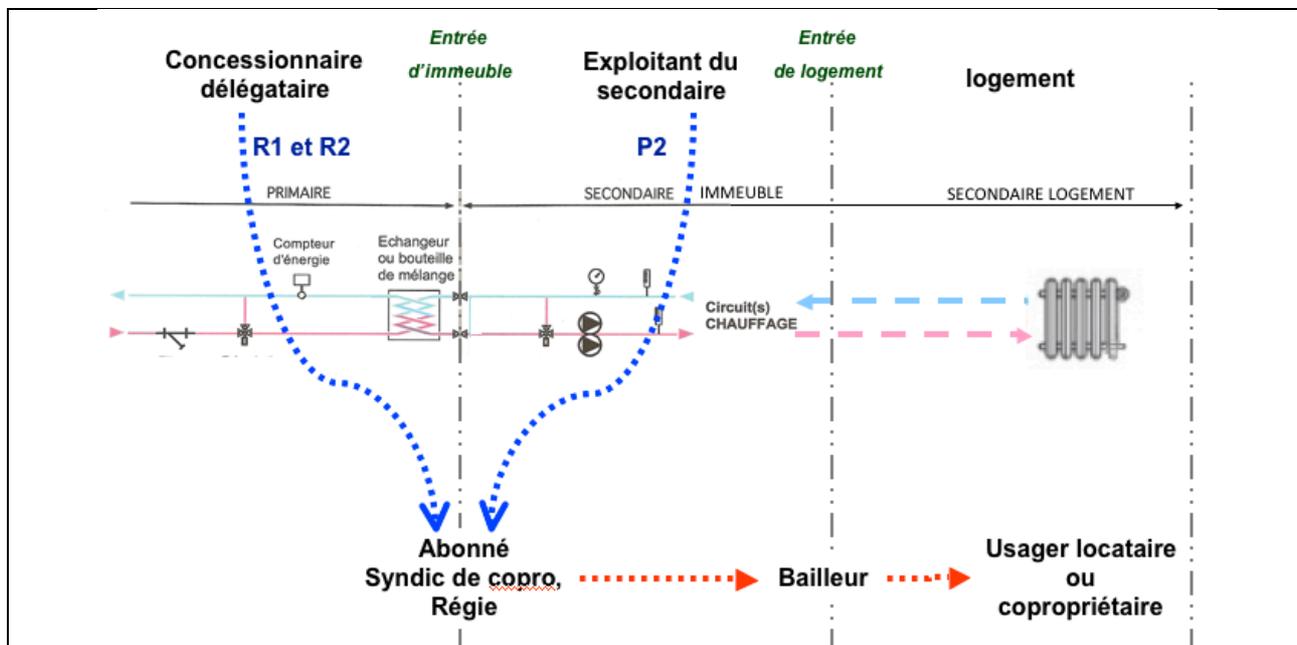
**Un résident** est celui qui réside dans l'immeuble. Il est soit copropriétaire soit locataire.

**Un bailleur** est un copropriétaire qui met son (ou ses logements) à la disposition de locataire(s) éventuellement par l'intermédiaire d'une régie immobilière.

Sur la chaîne la plus simple, on peut ne rencontrer qu'un seul intermédiaire (l'exploitant) entre la collectivité (maître d'ouvrage) et l'utilisateur final. C'est notamment le cas des régies de chauffage, mises en œuvre sur des programmes ruraux ou de villes moyennes.

Dans les cas de Délégation de Service Public plus conséquentes, il y a distinction presque obligée entre l'Abonné au réseau – en charge de la réception de la chaleur en sous-station - et l'utilisateur final – locataire ou copropriétaire.

### La chaîne des acteurs : limite physique en sous-station



## 5.2 La chaîne contractuelle

### 5.2.1 Sur le réseau de chaleur, dit réseau primaire

Les conditions de fourniture de chaleur, les modalités de facturation et les formules de révision des tarifs sont précisées dans trois documents :

- en Concession ou en Affermage, le contrat de délégation ou de concession signé entre le maître d'ouvrage du réseau et le Délégitaire adjudicataire du contrat de DSP,
- le règlement de service adopté par le service public du réseau de chaleur qui peut être consulté dans le cadre de la Commission consultative des services publics locaux (CCSPL).
- par point de livraison (ou sous-station), le contrat d'abonnement ou de fourniture d'énergie signé entre le gestionnaire du réseau de chaleur et le bailleur ou le syndicat de copropriétaires ; qui définit notamment la souscription au service, les conditions particulières du service... C'est un contrat de droit privé.

### 5.2.2 Sur le réseau secondaire

La responsabilité des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire internes à l'immeuble (réseau secondaire) incombe au gestionnaire du bâtiment. Celui-ci en confie généralement l'entretien, la maintenance et la garantie de performances à une société prestataire de services en efficacité énergétique : c'est l'exploitant du secondaire.

Contrat de type CP, dit Marché Combustible	<ul style="list-style-type: none"><li>• la facturation du P1 est lié au compteur de combustible, entrée chaudière</li><li>• prestations P2 , prestations P3 optionnelles.</li></ul>
Contrat de type MC, dit Marché Comptage	<ul style="list-style-type: none"><li>• la facturation P1 est lié au compteur de combustible, entrée chaudière.</li><li>• prestations P2 , prestations P3 optionnelles.</li></ul>
Contrat de type MT, dit Marché Température	<ul style="list-style-type: none"><li>• la facturation P1 est lié à la rigueur climatique.</li><li>• Une consommation de référence ramenée à une rigueur climatique est définie et le prestataire facture cette consommation de référence ramenée à la rigueur climatique réelle de la période</li><li>• prestations P2 , prestations P3 optionnelles.</li></ul>
Contrat de type MF, dit Marché forfaitaire	<ul style="list-style-type: none"><li>• la facturation P1 n'est pas lié à la rigueur climatique.</li><li>• Une consommation de référence est définie et facturée chaque année.</li><li>• prestations P2 , prestations P3 optionnelles.</li></ul>
Contrat de type PF, dit Prestations Forfaitaires	<ul style="list-style-type: none"><li>• prestations P3 optionnelles</li><li>• pas de prestation P1 : pas de fourniture de combustible ou chaleur</li></ul>

Ces types de contrat sont propres au chauffage collectif, qu'il soit au gaz, fuel, électrique ou réseau de chaleur. Si la gestion du P1 est confié à l'exploitant, le contrat prévoit les dispositions contractuelles : prestation margée ou non, taux de TVA...

A chaque type de contrat, il est possible d'inclure une clause d'intéressement aux économies d'énergie qui fixe un objectif de consommations ramenées à une rigueur climatique. Dans ce cas, le contrat CP devient CPI, le MC devient MCI...

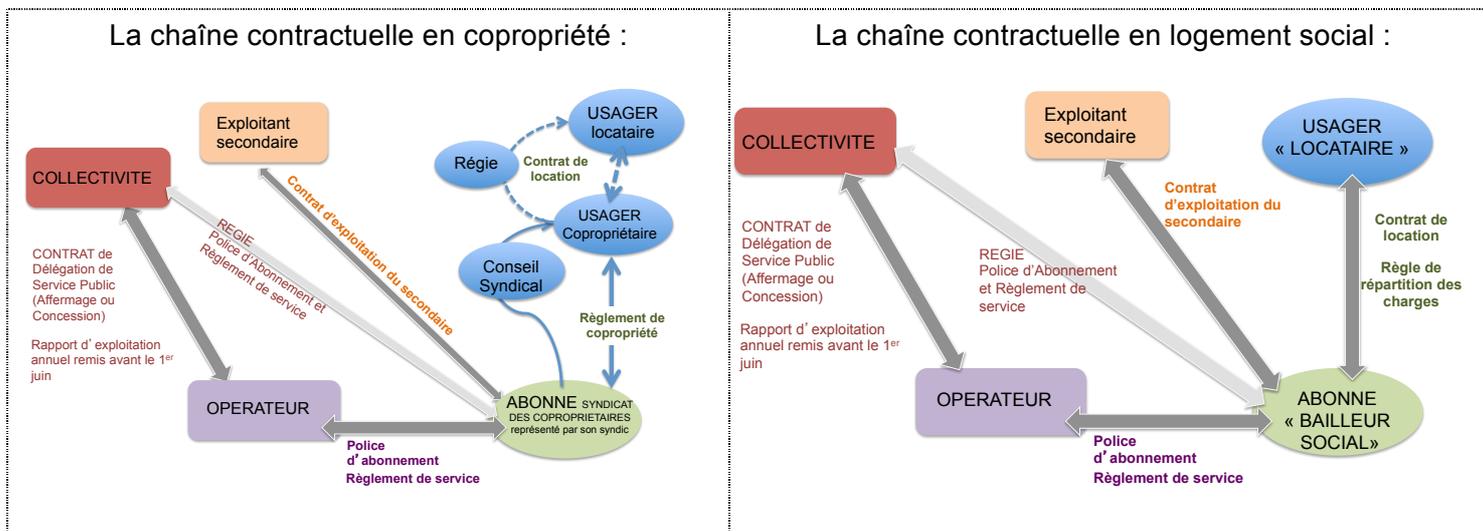
La prestation P3 n'est pas toujours contractualisée. Dans tous les cas, il ne s'agit que de remplacement à l'identique. Tous travaux d'amélioration sont hors contrat d'exploitation. Tous ces types de contrats sont applicables au chauffage par réseau de chaleur, même si l'exploitant du secondaire n'apport pas de plus-value dans la gestion du poste P1.

## 5.2.3 Les charges récupérées

Les conditions de répartition des charges de chauffages sont précisées dans plusieurs documents :

- le règlement de Copropriété,
- les règles de répartition des charges, pouvant être définies avec le Conseil de concertation locative (loi SRU de juillet 2010).

**Les Conseils de concertation locative** sont composés de représentants des locataires et de représentants du bailleur, qui doivent se tenir régulièrement et au moins une fois par an pour étudier des questions d'intérêt général telles que la gestion de l'immeuble, l'entretien, les travaux d'amélioration, la sécurité, les charges locatives,... La loi prévoit également une concertation avec les locataires dans le cas d'opérations d'amélioration entraînant une augmentation de loyer. Les locataires sont alors consultés sur la consistance des travaux envisagés et sur l'augmentation de loyer qui en résulte.



## 5.3 L'accès aux documents contractuels :

### Les documents de la Délégation de Service Public

Sont considérés comme des documents administratifs « les documents produits ou reçus, dans le cadre de leur mission de service public, par l'État, les collectivités territoriales ainsi que par les autres personnes de droit public ou les personnes de droit privé chargées d'une telle mission ».

À ce titre, la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 garantit le droit de toute personne à l'information en ce qui concerne la liberté d'accès aux documents administratifs. Ce droit bénéficie aux administrés.

#### La CADA : Commission d'Accès aux Documents Administratifs

La loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 reconnaît à toute personne le droit d'obtenir communication des documents détenus par une administration, quels que soient leur forme ou leur support.

Ce droit s'exerce à l'égard de toutes les administrations publiques, les collectivités locales, leurs établissements ainsi qu'à l'égard des organismes privés chargés d'une mission de service public.

Dans son rapport d'activité 2008, la CADA affirme le principe de la « libre communication des documents relatifs aux marchés et contrats ». Elle note cependant que les contrats et, en particulier, leurs annexes « sont susceptibles de révéler des informations en matière commerciale et industrielle ». Des informations sur la ligne de partage entre ce qui est ou non communicable dans les DSP figurent sur le site Internet de la CADA, qui publie 27 fiches résumant les avis pris par la CADA relatifs aux concessions. Ainsi, la CADA a déjà eu l'occasion d'affirmer à plusieurs reprises le caractère communicable des DSP, y compris leurs annexes (cf. notamment, avis des 20/09/2007, 31/08/2006 et 26/06/2006), ainsi que du rapport annuel d'exploitation établi par les

délégataires, qui constitue un « document administratif communicable de plein droit à toute personne qui en ferait la demande » (avis du 07/07/2005).

### Les documents justificatifs de la régularisation de charges

La loi donne deux outils au locataire pour vérifier le bien-fondé des charges qui lui sont demandées : le décompte détaillé, que le bailleur doit lui adresser un mois avant la régularisation, et le droit d'accès aux documents comptables du gestionnaire.

La loi prévoit que le décompte est établi "par nature de charges", sans autre précision. Le bailleur doit adresser le décompte à chaque locataire ; il ne peut pas se contenter de l'afficher (TI Paris 20e arr., 6.11.1984, Pichon et autres c/ OPHLMVP - INC n° 1455). Durant un mois à compter de l'envoi du décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires, mais elles n'ont pas à lui être communiquées. La loi en vigueur ne précise pas quelles sont ces pièces justificatives, mais une réponse ministérielle citait, à titre d'exemples, les factures, contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants (Rép. min. JOAN [Q], 30.11.1987, p. 6544).

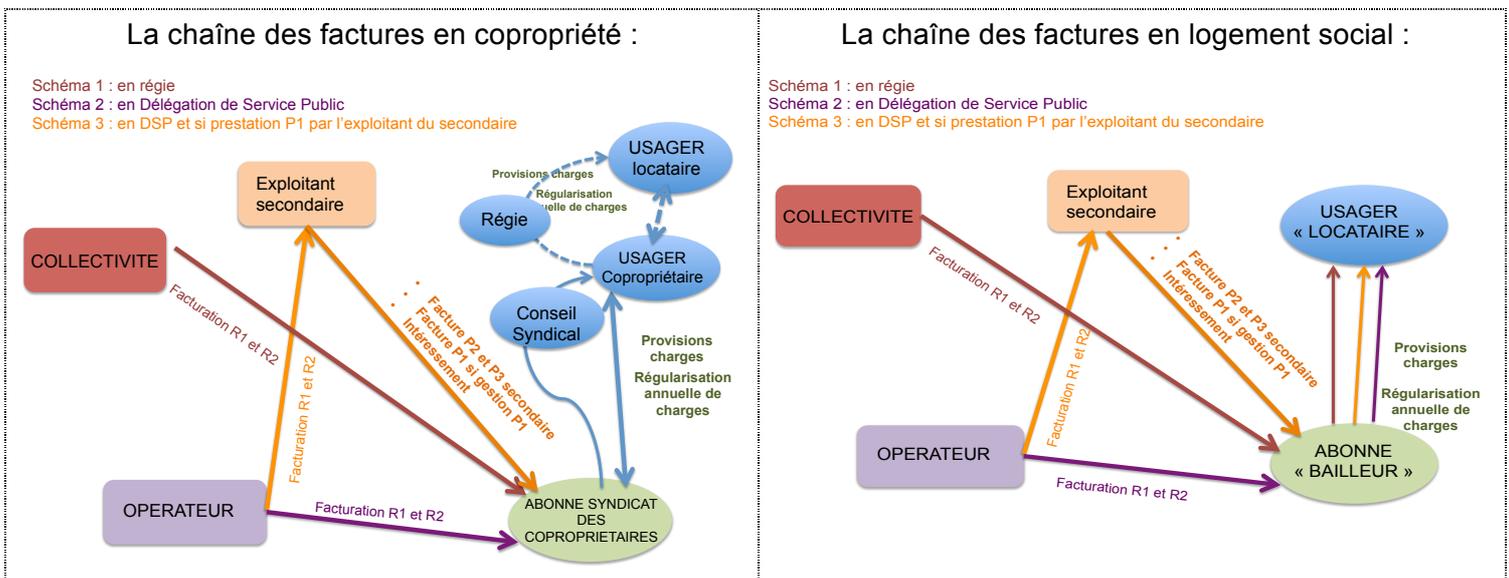
La loi donne aux associations de locataires déclarées des droits plus étendus qu'aux locataires isolés. En matière de contrôle tout d'abord, puisque c'est à tout moment qu'elles peuvent accéder aux documents relatifs aux charges, et non, comme les locataires, uniquement dans le mois qui suit l'envoi du décompte de régularisation ; mais aussi en matière de concertation, puisqu'elles peuvent demander à être consultées sur la gestion de l'immeuble chaque semestre et conclure avec le propriétaire des accords collectifs de location, en particulier pour la réalisation de travaux visant à réduire les charges.

*Pour être reconnue par le bailleur, une association de locataires doit représenter 10 % des locataires ou être affiliée à une association nationale siégeant à la commission nationale de concertation (CNL, CGL, CSF, CSCV, Afoc).*

## 5.4 La chaîne des factures

Les abonnés au réseau de chaleur signent les contrats d'abonnement avec l'opérateur, gestionnaire du réseau primaire. Leur rôle est important car ils doivent organiser la circulation de l'information entre les usagers et l'opérateur.

Tout particulièrement, l'abonné du bâtiment doit vérifier les factures reçues de l'opérateur, les régler dans les délais contractuels, répartir les charges correspondantes entre les occupants de l'immeuble et en collecter les montants.



## 6. Etudes de cas

Afin d'analyser la chaîne de facturation en réseau de chaleur, nous avons étudié quatre cas concrets réels de facturation : depuis la régularisation des charges locatives (et les charges de propriétaire pour la copropriété) jusqu'au tarif et factures émises par le gestionnaire du réseau de chaleur.

### 6.1 Méthode

Nous nous sommes attelés à décrire :

1. Le périmètre de répartition et la clé de répartition des charges locatives,
2. Le pointage entre le montant des factures de l'opérateur du réseau de chaleur et les montants des décomptes de charges de l'utilisateur final,
3. La cohérence entre les factures d'abonnement et la souscription figurant dans la police d'abonnement,
4. Les charges répercutées dans la liste des charges locatives,
5. La qualité de la régularisation des charges locatives (clarté...),
6. La répercussion des aides obtenues le cas échéant (Fonds Chaleur) : aucun des cas étudiés ne présentait de subventions.

Le détail de chaque étude est donné dans un document annexe disponible. Est expliqué dans le détail le processus d'analyse de la chaîne de facturation des quatre cas réels.

	Etude de cas N°1	Etude de cas N°2	Etude de cas N°3	Etude de cas N°4
Abonné	Syndic (régie immobilière)	GIE de plusieurs bailleurs sociaux	Une copropriété	Bailleur social
Usage	Locaux commerciaux	Logement conventionné	Logement Non conventionné	Logement Conventionné
Usager final	Locataire	Locataire	Copropriétaire occupant	Locataire

*Ces quatre cas concrets présentent quatre typologies différentes d'abonné. Cet échantillon ne peut pas être qualifié de représentatif du niveau national mais il met en évidence les difficultés et permet d'en ressortir les premières solutions pour améliorer la clarté pour les usagers.*

Par contre, nous n'avons pas pu analyser comment étaient répercutées dans les loyers les dépenses de chauffage non récupérables auprès des locataires. C'est-à-dire les charges de gros entretien sur le secondaire (P3) et d'amortissements (P4) des installations secondaires (pompes de distribution dans l'immeuble, régulation, tuyauteries du secondaire et les émetteurs de chaleur).

### 6.2 Les observations relevant de la forme

#### 6.2.1 La structure des tarifs de la chaleur

Suivent les réseaux de chaleur étudiés, les intitulés de termes sont différents. Un des réseaux de chaleur étudiés facturait jusqu'à neuf termes de facturation !

La plupart des réseaux de chaleur comprennent une facture relative à la part variable et une facture relative à la part fixe. Avec selon les cas (notamment selon le comptage en sous-station), une facturation distincte entre les usages chauffage et eau chaude sanitaire.

Les rythmes de facturation ne sont pas toujours les mêmes : mensuel, trimestriel...

Les indices figurant dans les formules de révision sont aussi difficiles à lire : ils sont nombreux et pas toujours faciles d'accès.

Enfin, les consommations rattachées aux points de livraison ne sont pas facilement identifiables, leur évolution n'est pas mentionnée et les termes contractuels de la Police d'abonnement ne figurent pas sur la facture.

## 6.2.2 La structure des décomptes de charges

En général, quatre lignes figurent sur le décompte de charges locatives, avec un seul montant repris totalisant souvent plusieurs factures :

- Chauffage : on y retrouve les factures d'énergies. (part variable + part fixe ou part variable seule). Le locataire n'a pas l'information sur le système de chauffage de son logement,
- Contrat d'entretien P2 : ce poste comprend quasiment systématiquement la part Abonnement du tarif du réseau de chaleur et la part relative à la conduite et petit entretien des installations secondaires (contrat avec l'exploitant secondaire),
- Eau chaude : dans certains cas, seule l'énergie nécessaire au réchauffage de l'eau est intégrée. Dans d'autres cas, il y a la somme du coût de l'eau froide et de l'énergie du réchauffage.
- EDF chaufferie : c'est l'électricité annexe des auxiliaires.

	Etude de cas N°1 - Syndic	Etude de Cas N°2 – GIE interbailleur	Etude de Cas N°3 - Copropriété	Etude de Cas N°4 – Bailleur social
	Etude de cas N°1	Etude de Cas N°2	Etude de Cas N°3	Etude de Cas N°4
R1 chauffage	Facture d'énergie (collectif P1)	Chauffage	Chauffage urbain	Chauffage
R2 chauffage	Contrat entretien chaudière...P2	Prestations d'entretien et Surtaxe	Chauffage urbain	P2 chauf apt
Intéressement	Contrat secondaire sans intéressement	Contrat secondaire sans intéressement	Chauffage urbain	Intéressement non répercuté
R1 - ECS	Réchauffage eau froide	Eau chaude (consommations)	Consommation eau chaude	
R2 - ECS	Contrat entretien chaudière...P2	Eau chaude (consommations)	Consommation eau chaude	P2 chauf apt
P2 secondaire chauffage	Contrat entretien chaudière...P2	Entretien réseau gaz ou chauffage	Chauffage urbain	
P2 secondaire ECS	Contrat entretien chaudière...P2	Entretien réseau gaz ou chauffage	Charges communes générales	P2 chauf apt
P'1 Electricité en sous-station	EDF chaufferie	Electricité (Parties Communes)	Chauffage urbain	EDF chaufferie

**Rubriques d'affectation des quatre études de cas**

*Il apparaît clairement qu'en fonction des cas, le terme R2 n'est pas affecté à la même rubrique. Dans aucun des cas étudiés, il n'est possible d'avoir accès directement à la seule dépense liée à la fourniture d'énergie du chauffage urbain.*

## 6.3 Les observations d'ordre économique

Pour les quatre études de cas, les charges récupérées correspondent bien à la liste réglementaire des charges récupérées. Le pointage des factures correspond globalement aux montants figurant sur le décompte de charges (à quelques pourcents près pour certains cas).

Seul l'intéressement aux économies d'énergie n'est pas toujours répercuté dans les charges locatives. C'est une clause contractuelle des contrats secondaires pour inciter l'exploitant à conduire les installations dans un souci de maîtrise de l'énergie. A une température de confort du bâtiment, et pour une rigueur climatique donnée, un objectif de consommations pour le chauffage est fixé contractuellement. Les économies et les excès sont partagés avec l'exploitant.

## 6.4 Les observations d'ordre fiscal

Deux études de cas ont mis en évidence des taux de TVA de 19,6% sur une partie des charges récupérées, alors qu'un taux de 5,5% pourrait être appliqué.

**Sont soumis à la TVA à taux réduit (5,5 %) :**

- les abonnements relatifs aux livraisons d'énergie calorifique distribuées par réseau (« R2 » ou équivalent),
- la fourniture de chaleur récupération (« R1 » ou équivalent) lorsqu'elle est produite au moins à 50 % à partir de la biomasse, de la géothermie, des déchets et d'énergie de

### 6.4.1 La nature de la souscription du terme R2 – eau chaude sanitaire

Dans un des cas étudiés, le terme R2 – Eau chaude Sanitaire était auparavant appliqué sur le volume de consommations lu sur le compteur en sous-station. Il n'était pas proportionnel à une souscription fixe (puissance souscrite, URF...) et de fait, le taux de TVA réglementaire appliqué était de 19,6%. Les termes de souscription du Contrat de Délégation de Service Public ont été modifiés et une puissance souscrite Eau chaude Sanitaire a été définie par abonné. Depuis, ce terme est facturé à 5,5%.

**Il est primordial de lier la souscription d'un terme fixe à un élément fixe, pour bénéficier du taux réduit de 5,5% sur la part abonnement..**

### 6.4.2 Les contrats d'exploitation secondaire

Dans l'étude de cas N°1, la gestion de l'achat de chaleur par un intermédiaire « exploitant des installations secondaires », pour le compte du Syndic (ici une régie immobilière), génère un changement de TVA le long de la chaîne de facturation. Le délégataire du réseau de chaleur envoie les factures à l'exploitant secondaire qui les règle. De part le type de contrat (Marché Forfaitaire), la TVA appliquée sur le poste d'achat de chaleur par cet exploitant est de 19,6% et ce indépendamment du taux de TVA appliquée par le délégataire du réseau de chaleur.

La lecture du Code Général des Impôts est interprétée par les exploitants du secondaire sur des installations raccordées à un réseau de chaleur :

- pour les contrats de type CP<sup>6</sup> ou MC, le taux de TVA appliqué à l'ensemble de la facture P1 est de 5,5%,
- pour les contrats de type MT et MF, le taux de TVA appliqué à l'ensemble de la facture P1 est de 19,6%.

**En cas de gestion de l'achat de chaleur par l'exploitant secondaire, l'Abonné doit être vigilant quant au type de contrat qu'il choisit.**

Certes, dans le cas d'une chaufferie collective fonctionnant au gaz, fioul ou au bois, il peut être entendu que passer par un exploitant secondaire pour acheter le combustible peut amener des économies sur le prix unitaire du combustible. Mais, rappelons que pour un chauffage collectif raccordé sur un chauffage urbain, l'exploitant secondaire n'apporte aucune plus-value, ne pouvant négocier les termes d'achat de la chaleur.

<sup>6</sup> Les types de contrat sont expliqués page 18 du présent document. Rappel : CP = marché Combustible ; MC = marché Comptage ; MT = marché Température ; MF = Marché Forfait.

## 6.5 Les clés de répartition

Les clés de répartition par usagersont très hétérogènes d'un cas étudié à l'autre. Dans un premier temps, il est indispensable de déterminer le périmètre de mutualisation des charges. Il ne figure pas toujours clairement dans le décompte de charges. La méthode de péréquation des charges peut être très différente d'un bailleur à l'autre : à l'échelle de l'immeuble, du groupe de construction, d'un ensemble d'immeubles chauffés de la même façon, d'un quartier avec la constitution d'un GIE interbailleurs, de l'ensemble du patrimoine...

Une fois le périmètre identifié, il faut analyser la clé de répartition : des tantièmes par rapport à une surface (chauffée, corrigée) ou soit sur la base d'un comptage individuel.

### Quelques définitions de surfaces :

**La surface habitable** d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie de locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 mètres.

**La surface corrigée** correspond au décompte de la surface habitable, arrondie au m<sup>2</sup> le plus proche auquel est appliqué par pièce des coefficients de correction pour tenir compte de l'éclaircement, de l'ensoleillement et de la vue. Un coefficient correctif d'ensemble est affecté (tenant compte de la situation du logement) ainsi que des équivalences superficielles des éléments de confort installés.

**La surface utile** est calculée pour les logements mis à la location après le 1<sup>er</sup> juillet 1996. C'est la somme de la surface habitable et de la moitié des surfaces annexes (caves, balcons, celliers ...). Il est possible de définir un coefficient propre au logement établi en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou dans l'ensemble immobilier.

### 6.5.1 Hétérogénéité des clés de répartition

Nous n'avons pas eu de comptage individuel du chauffage dans nos cas étudiés. Les clés de répartition ne sont pas homogènes entre nos quatre cas étudiés même si majoritairement les charges locatives sont réparties :

- pour le chauffage, à la surface chauffée,
- pour l'eau chaude sanitaire, aux compteurs individuels quand ils existent ou à la surface corrigée sinon.

	Etude de cas N°1 - Syndic	Etude de Cas N°2 – GIE interbailleur	Etude de Cas N°3 - Copropriété	Etude de Cas N°4 – Bailleur social
R1 chauffage R2 chauffage	Réparti sur des tantièmes.	Réparti sur l'ensemble des logements <b>non vacants</b> sur le quartier par rapport aux surfaces chauffées (pour les 4 organismes sociaux )	Réparti sur des tantièmes. Le syndic de copropriété n'a pas retrouvé les statuts définissant les tantièmes.	Réparti à la surface chauffée avec mutualisation à l'échelle du groupe de construction
Intéressement	Sans objet	Sans objet		N'est pas répercuté auprès du locataire
R1 - ECS R2 - ECS	Réparti sur les consommations individuelles	Réparti sur les consommations individuelles au point de comptage  Réparti sur la surface corrigée	Réparti sur les consommations individuelles  Réparti sur les consommations individuelles	Réparti sur les consommations individuelles avec mutualisation de l'ensemble des logements raccordés au chauffage urbain
P2 secondaire chauffage P2 secondaire ECS P'1 Electricité en sous-station	Réparti sur des tantièmes.  Réparti sur des tantièmes.	Réparti sur la surface corrigée	Réparti sur des tantièmes. Le syndic de copropriété n'a pas retrouvé les statuts les définissant.	Réparti à la surface chauffée avec mutualisation à l'échelle du groupe de construction

Les clés de répartition des quatre études de cas

### **6.5.2 L'eau chaude sanitaire collective :**

Pour le poste de réchauffage de l'eau (eau chaude sanitaire), dans certains de nos cas étudiés, les factures R1-ECS émises par le gestionnaire du réseau de chaleur ont été ramenées à un coût unitaire par le biais du compteur général volumétrique d'eau en sous-station (€HT/m<sup>3</sup> d'eau chaude), puis réparti au logement avec le compteur individuel volumétrique du locataire. Nous n'avons pas pu vérifier la cohérence entre la consommation lue au compteur général en sous-station et la somme des consommations lues sur les compteurs individuels de l'ensemble des locataires.

## 7. Préconisations d'améliorations de la chaîne de facturation :

---

### 7.1 Rendre plus accessible les charges du locataire :

Le locataire reçoit tous les mois des appels de charges et une fois par an le décompte de charges avec la régularisation. Les charges de chauffage sont les charges qui subissent les plus fortes évolutions. Sur ces documents, peu d'informations permettent d'analyser les évolutions de charges.

Les décomptes peu détaillés, sont difficilement interprétables sur la base d'une simple lecture du document. Dans de nombreux cas, il faut essayer de retrouver ce qui se cache sous l'intitulé d'un poste en sommant plusieurs factures. Par exemple, un poste intitulé " **Contrat entretien chaudière P2**" peut comprendre le poste R2-ECS du réseau de chaleur !!

Dans un souci de clarté de la régularisation des charges, aussi bien pour l'utilisateur final que pour la Collectivité quand elle est confrontée à des demandes d'explications sur les évolutions du prix de la chaleur distribuée par son service, nous préconisons de rendre plus « clair » le décompte annuel de charges en affichant, soit sur le document à proprement parlé, soit en annexe :

#### 7.1.1 Pour le locataire

- a) L'explication de la clé de répartition des charges, **et ce par poste de dépenses**,
- b) Les consommations de chauffage de l'année, avec la rigueur climatique correspondante, les DJU. (donner les consommations du périmètre de la péréquation (groupe de constructions par exemple)),
- c) Un poste spécifique Réseau de chaleur, qui reprend la part fixe et la part variable, en distinguant ce qui relève du chauffage de ce qui relève du réchauffage de l'eau chaude sanitaire,
- d) Un poste spécifique P'1 Electricité annexe des auxiliaires,
- e) Un poste spécifique P2 secondaire,
- f) Clarté des postes gros entretien et investissement (« P3 + P4 ») à la location : faire apparaître dans les quittances de loyer ou dans le contrat de location (art. 3 de la loi 89-462) la part de loyer liée à l'amortissement et au gros entretien du système de chauffage. Ou à défaut un montant indicatif de leur coût d'investissement par logement.

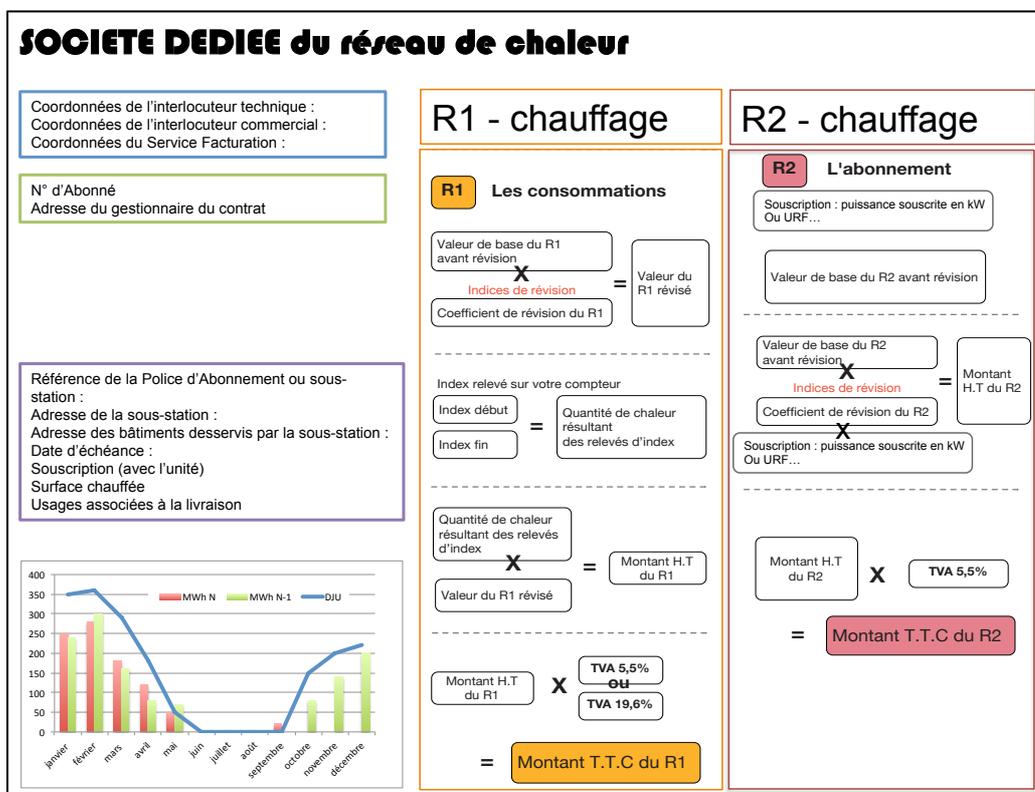
#### 7.1.2 Pour le propriétaire-occupant :

- a) L'explication de la clé de répartition des charges, **et ce par poste de dépenses**,
- b) Les consommations de chauffage de l'année, avec la rigueur climatique correspondante (donner les consommations du périmètre de la péréquation (groupe de constructions par exemple)),
- c) Un poste spécifique Réseau de chaleur, qui reprend la part fixe et la part variable, en distinguant ce qui relève du chauffage de ce qui relève du réchauffage de l'eau chaude sanitaire,
- d) Un poste spécifique P'1 Electricité annexe des auxiliaires,
- e) Un poste spécifique P2 secondaire,
- g) Clarté des postes gros entretien et investissement (« P3 + P4 ») à la vente : imposer l'identification du coût des équipements de chauffage dans la vente des logements neufs (« P4 ») ou ajouter dans le Diagnostic de performance énergétique obligatoire pour la vente d'un logement le coût estimé de renouvellement des équipements de chauffage à la charge du futur propriétaire (« P3»). Ou à défaut un montant indicatif de leur coût d'investissement par logement.

## 7.2 Rendre plus lisible les factures émises par le gestionnaire du réseau de chaleur :

Dans un souci de clarté, nous préconisons soit sur la facture à proprement parlé, soit en annexe :

- Quand le comptage est séparé, une facture pour le chauffage et une facture pour le réchauffage de l'eau chaude sanitaire, avec sur la même facture :
  - le terme proportionnel à une consommation,
  - et le terme fixe proportionnel à un niveau de souscription.
- Sur chaque facture, prévoir un recto simple, reprenant les termes du tarif (R, R2-1, R2-2, R2-3...) avec le détail mentionné dans l'illustration ci-après :
  - des informations sur la consommation avec un comparatif des années antérieures,
  - la rigueur climatique sur la période de facturation avec le cumulé depuis le début de l'exercice de facturation, en parallèle de la consommation chauffage.



- Un verso plus détaillé, reprenant les formules de révision de la part fixe et de la part proportionnelle avec :
  - La formule de révision,
  - Les indices et les moyens d'accès aux indices (site internet, publications)
  - Les indices d'origine du contrat,
  - Les prix unitaire d'origines du contrat,
  - Les index des compteurs de début et de fin de mois, avec les dates de relevé, pour la part variable.
- Le mix énergétique du réseau de chaleur, sous la forme d'un camembert, pourrait être donné au terme de l'exercice comptable de facturation.

### **7.3 Sensibiliser les Abonnés du réseau de chaleur au type de contrat des installations secondaires**

Le type de contrat passé avec l'exploitant du secondaire peut avoir une incidence sur le taux de TVA des termes R1 et R2, quand il prend en charge la gestion de l'énergie, à savoir le P1.

Quand le contrat prévoit «une « transformation » du combustible en chaleur, même si pour le chauffage urbain, le combustible est déjà de la chaleur, le terme de P1 est refacturée à 19,6%. Certains types de contrats, avec la gestion du P1, permettent de maintenir les mêmes taux de TVA que ceux facturés par l'opérateur du réseau de chaleur.

*Si le gestionnaire du bâtiment souhaite déléguer la gestion du P1, un seul contrat permet de se prémunir des changements de TVA : le contrat type CP ou CPI (I pour intéressement).*

*Si le gestionnaire du bâtiment ne souhaite pas déléguer la gestion du P1, il lui faudra souscrire un contrat de type PFI.*

*Il est important de prendre un contrat avec intéressement : il permet de fixer des objectifs de performances énergétiques à l'exploitant du secondaire et ainsi d'optimiser la conduite de ses installations.*

### **7.4 Etre vigilant sur la cohérence des clés de répartition, notamment sur l'eau chaude sanitaire :**

Les erreurs les plus fréquentes concernent le réchauffage de l'eau chaude sanitaire. Ce poste est réparti à partir des consommations relevées sur les compteurs individuels des locataires. Mais attention, les dates de facturation entre le réseau de chaleur et les dates de relevés des compteurs individuels sont souvent très différentes. De plus, souvent le prix unitaire du coût du réchauffage de l'eau est calculé sur la base du compteur général présent en sous-stations, servant à la facturation réalisée par le délégataire. Or la somme des compteurs individuels est souvent bien différente de la consommation lue sur le compteur général en sous-stations.

### **7.5 Consulter les abonnés et usagers du service avant de modifier la structure du tarif de la chaleur**

Pour la Collectivité, connaître comment sont récupérées les charges des principaux abonnés du réseau de chaleur peut s'avérer important. En effet, modifier la structure du tarif lors d'un renouvellement de consultation, sans concerter les abonnés du service, peut avoir des conséquences sur les charges locatives, *in fine*. Par exemple, un bailleur, qui en concertation avec ses locataires, ne répercute pas dans les charges les termes tarifaires R2-3 et R2-4 du réseau de chaleur, peut se retrouver en difficulté si, lors de la nouvelle délégation de service public, tous les termes relevant du R2 sont regroupés sous un seul terme. Le bailleur se retrouve « obligé » de récupérer la totalité du R2 et les locataires voient leurs charges locatives augmentées de façon substantielle.

De la même manière, lorsqu'une Collectivité met en place sur son tarif de la chaleur, un Fonds d'incitation à la maîtrise de l'énergie ou, en vue d'en faire profiter les usagers de son service, il faut rester bienveillant quant à la façon dont est répercutée ce système sur les usagers finals. C'est bien l'Abonné gestionnaire du bâtiment qui reste maître de la manière dont sera répercutée ce dispositif sur les charges locatives. Il peut être utilisé par le gestionnaire pour financer des travaux de maîtrise de l'énergie sur son parc.

## 7.6 Analyser le coût de son chauffage en charges récupérées et surtout en coût global.

Dans ses charges locatives, l'usager final d'un chauffage collectif ne paye qu'une partie du coût global de son chauffage. Il n'a donc accès qu'à une partie de l'information : les postes P1, R1+R2, P'1 et P2.

Les charges d'amortissements et de renouvellement des installations (cuve, chaufferie, pompes, régulation, réseaux de distribution interne à l'immeuble, émetteurs de chaleur) n'étant pas des charges récupérées, elles ne figurent pas dans le décompte de charges. Elles sont incluses dans les loyers, ces postes de dépenses étant souvent mutualisés à l'échelle du patrimoine du bailleur.

Pour la copropriété, le poste P3 secondaire figure dans le décompte de charges de fonctionnement du logement, reçu par le copropriétaire. Il n'est pas imputé dans la colonne spécifique des charges récupérées. Par contre, l'amortissement P4 des installations n'y figure pas.

Les informations lues sur un décompte de charges sont difficilement interprétables. Les rubriques d'affectations ne sont pas utilisées de la même manière, dans les quatre cas étudiés. Il est difficile, sans demander les factures, de comprendre où sont les différents postes de charges.

Si l'usager final veut comparer son niveau de charges d'une année sur l'autre, et notamment comprendre l'évolution, il ne trouvera aucune information sur son décompte de charges : le niveau de consommations, la rigueur climatique, la source d'énergie (gaz, fioul, réseau de chaleur) ou le coût unitaire de l'énergie n'y figurent pas. Un seul cas étudié (celui du GIE interbailleurs) fait apparaître le total des consommations des logements du quartier.

Le locataire peut tout de même avoir accès à tous les documents qui permettent d'analyser ses charges locatives de chauffage. Par contre, il n'est pas prévu de par la loi de lui donner accès au coût global de son chauffage. Or c'est bien ce niveau de comparaison qui est important, surtout lorsque l'on souhaite comparer plusieurs modes de chauffage entre eux. Il faut intégrer dans la mesure du possible tous les coûts liés au chauffage.

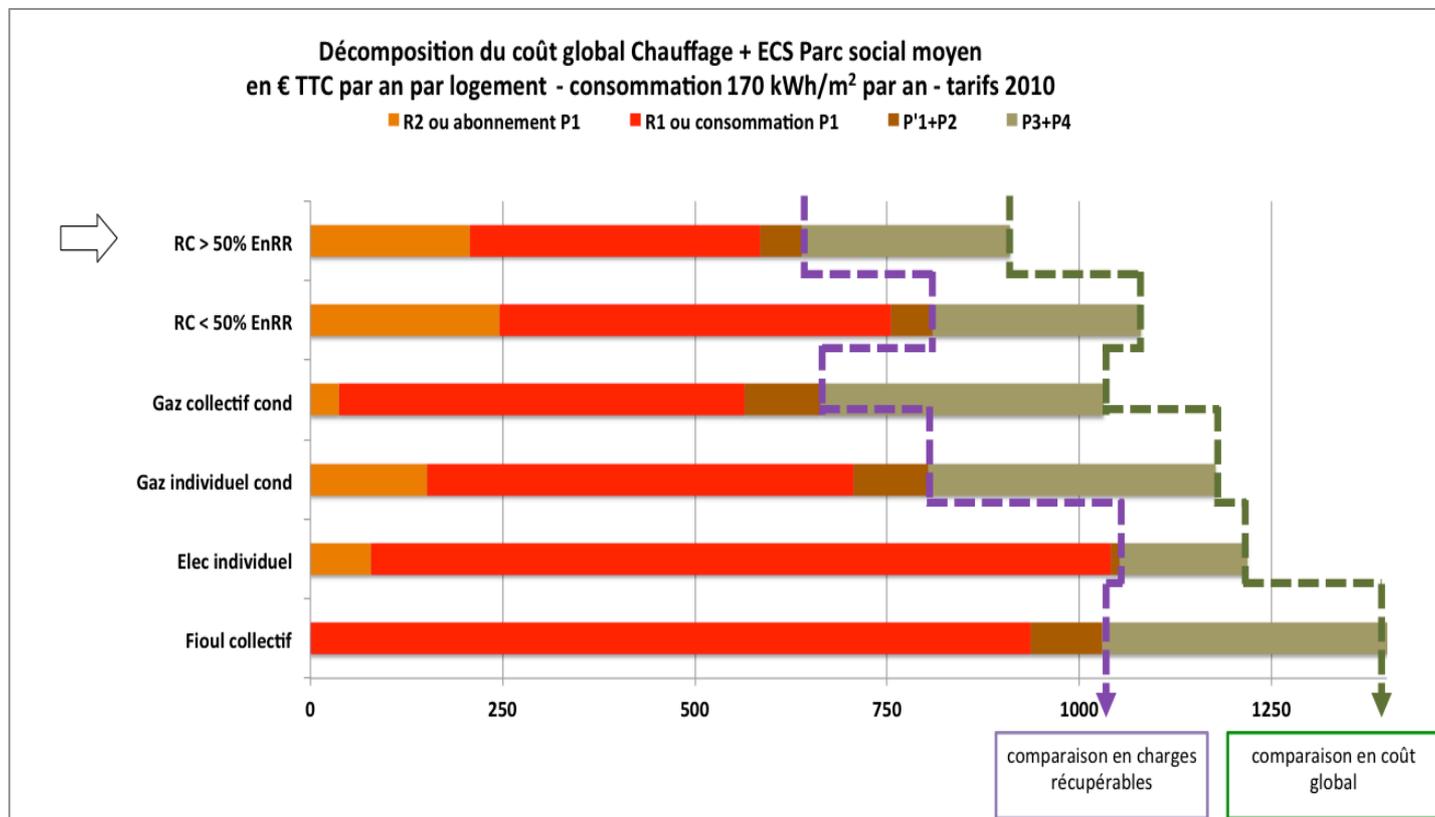
### **PRECONISATIONS D'AMORCE :**

**A la location**, clarté des postes gros entretien et investissement (« P3 + P4 ») : faire apparaître dans les quittances de loyer ou dans le contrat de location (art. 3 de la loi 89-462) la part de loyer liée à l'amortissement et au gros entretien du système de chauffage.

**A la vente**, clarté des postes gros entretien et investissement (« P3 + P4 ») : imposer l'identification du coût des équipements de chauffage dans la vente des logements neufs (« P4 ») ou ajouter dans le Diagnostic de performance énergétique obligatoire pour la vente d'un logement le coût estimé de renouvellement des équipements de chauffage à la charge du futur propriétaire (« P3 »).

L'étude annuelle d'AMORCE sur le coût global du chauffage propose une méthode comparative entre différents modes de chauffage et permet de comparer les deux niveaux :

- Celui des charges récupérables, à savoir R2 ou abonnement P1 + R1 ou consommations P1 + P'1+P2
- Et celui du coût global du chauffage : charges récupérées + P3+P4



*Extrait de l'enquête annuelle AMORCE sur le prix de vente de la chaleur 2010 des réseaux de chaleur*

Cette méthode est reprise localement, avec le tarif du réseau de chaleur, par des collectivités lors de la CCSP du réseau de chaleur, lieu de rencontre annuelle avec l'ensemble des acteurs du réseau de chaleur (opérateur, abonnés et usagers) pour comparer le réseau de chaleur de la Collectivité avec d'autres modes de chauffage.

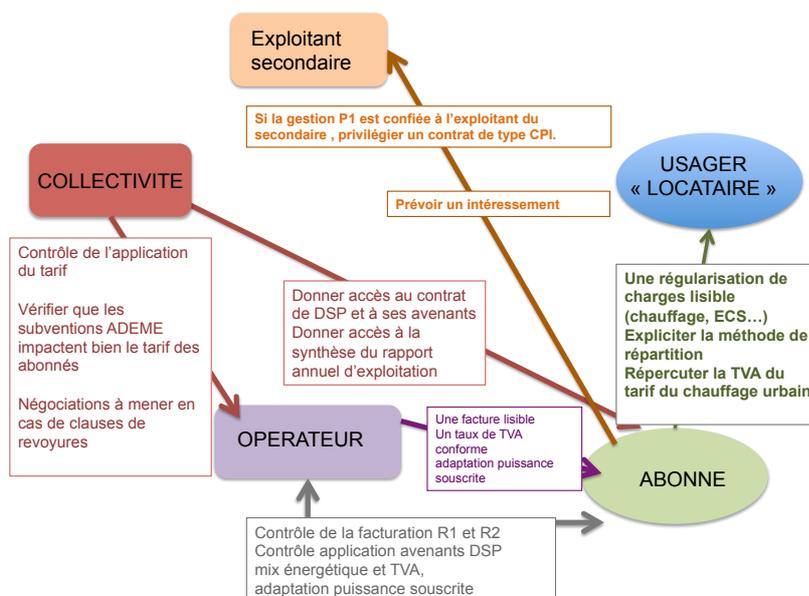
Sur ce graphe, pour un logement type de 70 m<sup>2</sup> situé dans un bâtiment en étiquette D (à 170 kWh/m<sup>2</sup>/an), le réseau de chaleur à plus de 50% d'ENR est plus compétitif en coût global qu'une chaufferie gaz à condensation et se situe sensiblement au même niveau en terme de charges récupérables.

# Conclusions

Nous retiendrons de cette étude que la chaîne de facturation du chauffage est complexe, avec en général deux à trois niveaux de facturation, et qu'en chemin, la lecture des informations est de moins en moins claire pour l'utilisateur final.

Au départ, les factures de la chaleur émises par les délégataires sont souvent denses, opaques et sans uniformité entre les réseaux de chaleur ... Et les informations les plus importantes pour inciter à la maîtrise de l'énergie ne sont pas mentionnées : à savoir la consommation et son évolution sur les années précédentes ! Elles sont sources de réclamations de la part des abonnés et usagers. Dans un de nos cas étudiés, le réseau de chaleur facture jusqu'à neuf termes, avec neuf formules de révision !

A l'arrivée, sur le décompte de charges, reçu seulement annuellement par le locataire, il n'est pas toujours simple de retrouver le coût du chauffage en réseau de chaleur. Les postes ne sont ni intitulés, ni imputés de la même manière. Par exemple, le terme R2, la part fixe du réseau de chaleur, n'est pas toujours répercuté sur la même rubrique : avec le P2 secondaire pour certains, dans le poste chauffage pour d'autres. L'analyse de l'évolution du coût du chauffage à partir des décomptes de charges n'est pas possible sans une analyse fine des factures. Aucune information de consommations n'est retransmise.



Sur le chemin, il faut être vigilant : notamment sur le contrat d'exploitation secondaire. Suivant le type de contrat passé, le bénéfice de la TVA à taux réduit pour l'utilisateur final peut être perdu le long de la chaîne de facturation !

Au final, l'utilisateur, locataire de son logement, sait rarement comment il est chauffé. Il ne paye pas toujours le bon tarif et sans l'analyse des factures du réseau de chaleur (qui ne sont pas faciles à lire), il lui est difficile d'analyser les charges récupérées pour le chauffage et le réchauffage de l'eau chaude sanitaire.

Il est primordial pour une bonne adhésion de nos actuels et futurs abonnés et usagers raccordés au réseau de chaleur de travailler sur les factures émises par les délégataires et sur les décomptes de charges émis par les abonnés, afin que l'utilisateur final puisse accéder aux informations concernant ses charges de chauffage et leurs évolutions, pesant pour 30% du montant total de ces charges récupérées.

Quant à l'information du coût global du chauffage de son logement accessible pour tous ? Nous n'y sommes pas encore. Espérons que ce soit la prochaine étape...

# Sources d'informations

---

## Textes législatifs et réglementaires

### Engagements européens et nationaux

12 décembre 2008 - Bruxelles - Sommet des chefs d'Etat et de gouvernement de l'UE

### Charges locatives et charges récupérables

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière - article 42.

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 - article 23

Loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010, dite loi NOMÉ portant sur la nouvelle organisation du marché de l'électricité - Article 27.

Décret n°82-954 pour le secteur non réglementé,

Décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pour le secteur réglementé du parc dit social (législation relative aux HLM et logements assimilés).

Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 modifiant les décrets n° 82-955 du 9 novembre 1982 et n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables des locaux d'habitation,

Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris pour application de l'Art. 18 de la loi du 23 décembre 1986 n°86-1290 appelé « Décret charges »,

### Assiettes de aides personnalisées au logement

Code de la construction et de l'habitation - Sous-section 1 : Dispositions relatives à l'assiette et aux taux des subventions. Articles R372-9 à R372-11

### TVA réduite

Circulaire 3 C-1-09 n° 8 du 22 janvier 2009, prise pour application du b decies de l'article 279 du code général des impôts (CGI),

Instruction fiscale du 8 mars 2007 permettant de traiter le cas d'un incident exceptionnel sur les outils de production, conduisant à une surconsommation d'énergie fossile et à un taux d'énergie renouvelable ou de récupération inférieur à 50%.

## Publications d'AMORCE

2005 - RCP 15 : « Les bailleurs sociaux et les réseaux de chaleur ».

2010 - RCE 10 : «Le prix de vente de la chaleur en 2009 »

2011 - RCP 20 : « Contrats de délégation du service public de distribution d'énergie calorifique – Préconisations en vue de l'actualisation de la circulaire de 1982 ».

2011 - ENP 23 : « Prix de l'électricité et CSPE – Quelles évolutions ? quels impacts pour le consommateur ? Eléments pour une stratégie nationale ».

## Publications de l'INSEE

INSEE Première – n°845 – Mai 2002 – « La Consommation d'énergie à usage domestique depuis quarante ans : l'électricité, numéro un dans les foyers » - *Odile GROSMEZNL*, division Synthèse des biens et services,

INSEE Première – n°962 – Avril 2004 – « Les ménages à bas revenus et le logement social » *Jean-Claude DRIAND*, Institut d'urbanisme de Paris, Université Paris XII. *Christelle RIEG*, division Logement.

INSEE 2006 – Enquête logement

INSEE Première – N°1176 – Février 2008 – « Consommation d'énergie : autant de dépenses en carburants qu'en énergie domestique » - *Danielle BESSON*, division Synthèse des biens et services, Insee.

INSEE n°1202 – Juillet 2008 – « Les logements en 2006 – « le confort s'améliore, mais pas pour tous ». *Bénédicte CASTERAN, Layla RICROCH*, division Logement.

## Études, rapports et publications

ADEME / CSTB - Décembre 2008 – RAPPORT FINAL - « Observatoire national de la précarité énergétique – Etude de faisabilité »

AFME - Revue : « Réseaux et chaleur n°6 »

COMPTES DU LOGEMENT 2010 – publié par le CGDD.

UNION SOCIAL POUR L'HABITAT - Observatoire National des charges locatives, année 2009

UNIS – Observatoire national des charges de copropriété, année 2009

ARC – OSCAR : l'Observatoire des Charges de l'UNARC

LE PARTICULIER n° 1066 – novembre 2011

DRIEE et DRIEA Ile de France 2011 - CCAP de l'étude régionale en vue de l'élaboration du SRCAE-- Note de préambule.

HAYAT Hugo - Magazine télévisé Spécial investigation - 24 janvier 2011 - Canal+.

Observatoire du Logement Social - Colloque : « Quelle place pour le parc social dans la mobilité résidentielle des ménages franciliens » – 20 mai 2010 – Maison internationale

PELLETIER Ph - Juin 2003 - Rapport « Les charges locatives ». Rapport au ministre de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer .

PELLETIER Ph - 19 décembre 2009 - Rapport - Comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle - Groupe de travail Précarité énergétique.

RAOULT Michel – 2008 – « Histoire du chauffage urbain » - Ed. l'Harmattan

# ANNEXE : Point juridique sur les charges récupérables

---

## 1. Du Décret charges à la loi NOMÉ

### a. Des principes de 1972 au Décret Charges de 87

« La notion de charges locatives, récupérables<sup>7</sup> par le bailleur sur le locataire, porte en elle-même un paradoxe :

- d'un côté en effet, le bailleur n'entend pas imputer sur le loyer qu'il perçoit les coûts de fonctionnement de l'immeuble, considérant que le loyer rémunère son investissement et non pas les services attachés à l'immeuble (...);

- d'un autre côté, le locataire n'entend pas supporter deux fois les mêmes coûts considérant que le loyer rémunère à la fois la mise à disposition par le bailleur du logement et les services attachés à l'immeuble : c'est ce qui explique notamment la réticence des locataires à participer aux dépenses de sécurité de l'immeuble, considérant qu'il appartient au bailleur d'en assurer la jouissance paisible.

À ce paradoxe, le droit français répond par un dispositif qui marque opportunément une recherche d'équilibre entre les parties, tendant à distinguer **les dépenses de l'immeuble liées à l'investissement qui demeurent à la charge du bailleur, des dépenses liées au fonctionnement courant de l'immeuble qui sont récupérables sur le locataire.** »

Le dispositif juridique actuel trouve donc son origine dans une concertation engagée en 1972 par les pouvoirs publics avec les divers organismes représentatifs des propriétaires et des gestionnaires, tendant à déterminer les droits dont les propriétaires pouvaient se prévaloir, notamment en matière de charges locatives (à cette époque aucun statut locatif ne régissait les contrats de location portant sur des logements construits après 1948.)

Le 18 décembre 1972, un protocole est ainsi signé entre l'Etat et les représentants des propriétaires et des gestionnaires, contenant des directives générales destinées aux propriétaires. Le protocole, construit **sans la participation des locataires**, prévoyait l'institution d'une commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, gestionnaires et usagers. Cette commission a été créée par Arrêté du 13 mai 1974 (JO 22 mai 1974) et sa présidence confiée à Pierre DELMON, Conseiller d'Etat.

Les travaux de cette commission, dite commission DELMON, ont traduit une concertation locative, réelle et efficace, par la conclusion de quatre accords dont le second (septembre 1974) est pour l'essentiel consacré aux charges récupérables dans le secteur non réglementé et le troisième (novembre 1975) concerne les réparations locatives dans l'ensemble des secteurs réglementés ou non.

Les accords relatifs aux charges locatives présentent la singularité d'énoncer quelques règles déterminantes du caractère récupérable ou non des charges, puis de **dresser une liste distinguant, en deux colonnes, les charges récupérables sur le locataire de celles incombant au bailleur**, avec l'indication que **le sort d'éventuelles dépenses non recensées serait traité « par assimilation avec les solutions retenues » par la liste<sup>8</sup>.**

Ce dispositif, dénué de valeur normative, a été immédiatement mis en application dans le secteur non réglementé. Il s'est concrétisé ensuite par l'article 23 de la loi du 22 juin 1982, dite loi QUILLIOT, pour le parc non réglementé et dans des termes identiques, à l'article L.442-3 du Code

---

<sup>7</sup> Juin 2003 – Rapport PELLETIER à Gilles de ROBIEN - ministre de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer « Les charges locatives »

<sup>8</sup> Dispositif dénué de valeur normative, mis en application dans le secteur non réglementé. Concrétisé ensuite par l'article 23 de la loi du 22 juin 1982, dite loi QUILLIOT, pour le parc non réglementé et par l'article L.442-3 du Code la construction et de l'habitation pour le parc réglementé.

la construction et de l'habitation pour le parc réglementé.  
C'est ainsi que sont promulgués deux décrets le 9 novembre 1982<sup>9</sup>.

## b. Le « Décret charges »

Depuis 1982, la liste des charges récupérables est donc déterminée et arrêtée à une liste limitative par plusieurs décrets successifs, notamment celui du 26 août 1987<sup>10</sup>.

### Les charges du propriétaire

Le propriétaire est responsable des dégradations occasionnées par la vétusté du logement ou des équipements, des vices de construction, de malfaçon ou encore des éventuels cas de force majeure (par exemple les intempéries). Le propriétaire doit assumer les charges qui valorisent l'immeuble ou le bien.

### Les charges du locataire

Le locataire doit payer des charges correspondant à 3 grandes catégories de dépenses :

- les frais entraînés par les services liés au logement et à l'usage de l'immeuble lorsque ces services ont été rendus (consommation d'eau, d'électricité, de produit d'entretien et d'hygiène, d'ampoules...),
- les taxes locatives (taxe de balayage et ordures ménagères),
- les dépenses d'entretien et les menues réparations des parties communes (tonte de la pelouse, entretien de la minuterie, salaires du personnel d'entretien...).

En plus de ces charges, le locataire doit payer celles liées à son utilisation du logement (chauffage, eau, électricité).

Or, chaque occupant d'un logement peut témoigner d'une évolution profonde des techniques et services mis en oeuvre ces dernières décennies : de nouvelles technologies sont apparues pour encadrer l'accès dans l'immeuble (digicode, parlophone, vidéophone, vidéosurveillance), la diffusion des sons et images (antennes collectives, câblage) ou la surveillance à distance des équipements (télésurveillance des ascenseurs, télémaintenance du chauffage collectif).

Il en va bien sûr de même pour les modes de chauffage (par réseaux de chaleur urbain ou individuel), l'élimination des rejets (tri sélectif des ordures, évacuation des encombrants) ou le personnel employé dans l'immeuble (société de nettoyage, gardien affecté à des tâches de surveillance et de sécurité, agents d'entretien à la disposition des locataires).

Dans le parc existant, la mise en oeuvre de ces techniques passe presque toujours par un investissement initial. Or, le **caractère fixe de la liste des charges** conduit à ce qu'un tel investissement, même générateur d'économies de fonctionnement ultérieures, ne soit pas en l'état « récupérable » auprès du locataire et risque donc de ne pas être financé par le propriétaire. La même logique prévaut d'ailleurs pour le remplacement d'éléments tels qu'une chaudière par une installation plus performante, des menuiseries de fenêtres par de nouvelles plus isolantes ou de canalisations d'eau qui fuient par de nouveaux équipements étanches, etc..

Dans le domaine des économies d'énergie et de charges, des démarches de certification sont en cours et méritent d'être encouragées, certification de produit (« logement économe en charges ») ou certification de services.

Philippe PELLETIER fait justement remarquer que « *si l'utilité d'une règle normative est d'encadrer une pratique, elle n'est pas de brider l'évolution de cette pratique, chaque fois que son utilité économique et sociale est avérée. Le risque d'un décalage du droit et du fait est alors double :*

- *soit la règle est respectée et les pratiques utiles ne sont pas mises en oeuvre ;*

<sup>9</sup> - Décret n° 82-954 pour le secteur non réglementé,

- Décret n° 82-955 pour le secteur réglementé du parc dit social (législation relative aux HLM et logements assimilés) – dit « Décret charges ».

<sup>10</sup> Décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008,

Décret n° 87-713 du 26 août 1987,

Décret n° 82-955 du 9 novembre 1982.

- soit, à l'inverse, l'utilité économique et sociale des pratiques nouvelles emporte leur application et corrélativement un désordre juridique est caractérisé par une violation plus ou moins forte de la règle ».

### **Le raccordement aux réseaux de chaleur n'a donc pas échappé à cette règle.**

Dès 1974, la Cour de cassation s'était déjà exprimée sur ce sujet. Elle avait estimé alors que l'abonné, en achetant de la chaleur, n'était pas acquéreur d'un combustible destiné à être transformé en calories, mais « qu'il achetait directement ces calories à un organisme dont la personnalité juridique se différencie de la sienne, sans confusion possible ». Dès lors, la haute Cour estimait qu'une facture d'énergie était entièrement « récupérable ».

En complément, les représentants des bailleurs ont toujours défendu l'idée qu'en matière de fourniture de gaz ou d'électricité (énergies de réseaux), les coûts d'investissements et d'amortissement des équipements primaires ne pouvaient être distraits du prix du kWh et restaient à la charge de l'utilisateur.

Un premier texte de loi tendant à améliorer les rapports locatifs a été promulgué en 1986<sup>11</sup>.

Corrélativement au développement des réseaux de chaleur, voulu et encouragé par la Loi Grenelle 2, une révision du Décret charges était donc nécessaire et indispensable.

## **c. L'engagement national pour le logement – la loi « ENL »**

Depuis la parution du décret du 26 août 1987, les **services proposés au locataire dans un immeuble ont considérablement évolué** : digicodes, vidéophones, systèmes de chauffage plus performants ...

Afin de s'adapter à ce nouveau contexte, la loi portant Engagement National pour le Logement, dite Loi ENL, introduit la **possibilité de déroger à la liste des charges récupérables** fixée par décret par la voie d'un accord collectif local (loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 : art. 88 modifiant l'article Article L442-3 du Code de la construction et de l'habitation)<sup>12</sup>.

Cependant, **cette possibilité de modifier la liste des charges récupérables n'est ouverte que dans deux domaines** :

- L'amélioration de la sécurité (digicodes, gardiennage, etc.),
- **La prise en compte du développement durable** (nouveau système de récupération de l'énergie, panneaux solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux fluviales, etc.).

**Il ne peut cependant s'agir de dépenses d'investissement mais seulement de dépenses nouvelles de fonctionnement relevant des charges locatives.**

**Ce texte est sans incidence majeure sur les charges R<sub>23</sub> & R<sub>24</sub> des réseaux de chaleur, même si le réseau de chaleur est classé ou « vertueux »<sup>13</sup>.**

## **d. La loi Boutin du 25 mars 2009**

La loi Boutin introduit la 3<sup>ème</sup> ligne de quittance et la possibilité pour le bailleur, après concertation, de partager les économies de charges entre bailleurs et locataires, à la suite de travaux, sous réserve de trois conditions :

- que les travaux bénéficient directement aux locataires,
- qu'ils soient justifiés,
- que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique ou que le bouquet

<sup>11</sup> Selon l'article 23 de la [loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#), les charges récupérables sont les sommes accessoires au loyer principal. Elles sont exigibles sur justification, en contrepartie de services rendus, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement

<sup>12</sup> « (...) La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ».

<sup>13</sup> Réseau de chaleur ou mix énergétique « vertueux » : ce dit d'une installation de production de chaleur dont la part des énergies renouvelables ou de récupération est supérieure à 50%.

de travaux soit réalisé.

Elle simplifie les accords collectifs locaux avec :

- de nouvelles règles de représentativité des associations ayant qualité pour conclure des accords,
- des nouvelles règles de majorité.

## 2. La problématique des charges récupérables liée au réseau de chaleur

### a. Du Décret charges à l'arrêt « Croissance Pierre »

En 2008, un ensemble de locataires d'immeubles raccordés au réseau de la CPCU a assigné la société Croissance pierre II (bailleur) en remboursement de charges de chauffage et de frais de personnel « indûment perçus » par ce bailleur, au motif que les dépenses de financement ou de remboursement et le prix de la réalisation des installations de chauffage d'un immeuble ne sont pas des charges récupérables auprès du locataire.

Un premier arrêt de la Cour d'appel de Paris (18 juillet 2008), confirmé par l'arrêt de la Cour de cassation du 10 novembre 2009 (dit arrêt « Croissance Pierre ») précisait alors que les bailleurs devaient, dans les contrats de vente de chaleur du **chauffage urbain**, opérer une distinction entre les **dépenses locatives** et les **dépenses d'amortissement** de l'installation de chauffage et des **grosses réparations** qui incombent au bailleur.

Ces deux arrêts remettaient donc en cause la jurisprudence au motif que le fournisseur d'énergie, en l'occurrence CPCU, n'avait pas détaillé le terme  $R_2$  de sa facture, ce qui ne permettait pas de distinguer les charges qui relèvent du bailleur de celles qui étaient « récupérables » auprès du locataire.

Dès lors, les charges  $R_{23}$  &  $R_{24}$  devaient être intégrées dans les charges du bailleur et n'étaient plus récupérables en charges locatives, **avec le risque évident qu'elles ne soient plus à terme « récupérables »**.

### b. De la Loi Grenelle 2 à la loi NOMÉ

Face à cette situation, pouvant réduire considérablement les charges fixes des locataires mais défavorable aux bailleurs sociaux, certains professionnels proposent un premier amendement à la Loi Grenelle 2, visant à revenir à la situation antérieure.

Cet amendement est rejeté.

À l'occasion des débats en première lecture de la Loi NOMÉ, le Président de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) soutient et propose un nouvel amendement visant à annuler l'arrêt de la cour de cassation du 10 novembre 2009. Cet amendement est approuvé par le Sénat et le gouvernement.

Le 24 novembre 2010 enfin, c'est l'Assemblée Nationale qui adopte cet amendement sans modification<sup>14</sup>.

L'adoption de cet article supplémentaire à la Loi NOMÉ permet donc aux bailleurs de revenir à la situation antérieure à l'Arrêt « Croissance Pierre » :

- sans obligation particulière dans la transparence des factures,

---

<sup>14</sup> Loi NOMÉ : Loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 portant sur la nouvelle organisation du marché de l'électricité

Article 27 à la loi NOMÉ dans la loi du 7 décembre 2010 ainsi rédigé :

I. – Au dernier alinéa du I de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « entreprise », sont insérés les mots : « **ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique** ou de gaz naturel combustible, **distribués par réseaux** ».

II. – Au dernier alinéa de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après le mot : « entreprise », sont insérés les mots : « **ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique** ou de gaz naturel combustible, **distribués par réseaux** ».

- sans allègement des charges locatives,
- sans amélioration dans l'équité de traitement des factures entre les locataires raccordés à un réseau de chaleur et les locataires chauffés par une chaufferie dédiée.

Loin de clore le débat cette évolution, vécue comme régressive par les représentants des usagers, relance plusieurs questions de fonds sur le sujet plus large de la facturation de la chaleur aux locataires :

1. la question des charges d'investissements des chaufferies dédiées, répercutées sur l'ensemble des loyers nus du parc locatif du bailleur, y compris auprès des locataires raccordés au réseau de chaleur (principe univoque de mutualisation),
2. la question d'une répartition plus équitable des charges  $R_{23}$  et  $R_{24}$  du réseau de chaleur entre le bailleur et le locataire qui pourrait se les voir incluses, au moins pour partie, dans son loyer nu servant d'assiette aux aides personnalisées au logement (APL<sup>15</sup>),
3. l'obligation contractuelle du délégataire à atteindre un mix énergétique « vertueux » permettant le bénéfice d'une TVA réduite sur les charges variables,
4. l'engagement de ce bénéfice de la TVA réduite sur tous les échelons de la facturation - du délégataire au locataire.

## c. Différents points de vue

### i. Du point de vue des bailleurs

Si l'arrêt « Croissance Pierre » avait été maintenu, sans nouveau texte législatif pour le contrecarrer, un nombre croissant de bailleurs sociaux se déclarait déterminés à ne plus se raccorder aux réseaux de chaleur, préférant le chauffage individuel qui leur enlevait toute responsabilité dans la gestion des impayés d'énergie.

L'arrêt « Croissance Pierre » se révélait donc à cet égard contre-productif pour le développement des réseaux de chaleur.

Depuis l'arrêt « Croissance Pierre », le coût des charges de gros entretien et d'amortissement devenait donc être récupérable dans le montant des loyers de l'ensemble du parc locatif d'un bailleur social.

Pour autant, cette solution était « délicate » pour les bailleurs sociaux qui faisaient remarquer que le montant des loyers est réglementairement plafonné.

### ii. Du point de vue du locataire

Les décisions jurisprudentielles de la cour de cassation du 8 novembre 2008 semblaient, à priori, équitables pour l'ensemble des usagers d'un parc locatif qui se seraient vu également soumis au principe de mutualisation des provisions de gros entretien et renouvellement des chaufferies dédiées et des charges  $R_{23}$  et  $R_{24}$  du réseau de chaleur.

Cette décision allait donc dans le sens d'une baisse de la facture énergétique des foyers les plus modestes.

Pourtant, la promulgation de l'article 27 de la Loi NOMÉ, souhaitée par nombre de bailleurs et professionnels, ne constitue pas un modèle d'équité auprès des usagers. Elle est ressentie par les associations de locataires comme une régression.

En effet, ces derniers considèrent que les locataires d'un réseau de chaleur s'acquittent déjà, via leurs loyers, des charges d'amortissement et de gros entretien proratisées de l'ensemble des chaufferies dédiées du parc locatif du bailleur social (principe de mutualisation) - sans bénéficier pour autant services rendus par ces équipements, non utilisés dans leur immeuble.

Par le vote de cet article, ils s'acquittent, de surcroît, des charges  $R_{23}$  et  $R_{24}$  du réseau de chaleur, qu'ils sont seuls à supporter, au travers de leurs charges locatives spécifiques.

<sup>15</sup> [Code de la construction et de l'habitation](#) : Sous-section 1 : Dispositions relatives à l'assiette et aux taux des subventions. Articles R372-9 à R372-11

Cette situation augmente la facture d'énergie et donc les risques de précarité énergétique pour ces locataires et dégrade notablement l'image et la notoriété des réseaux de chaleur.

Toute hausse de loyer, même modérée, est donc sensible, et CLCV faisait remarquer dans une note de juillet 2010<sup>16</sup> que près des deux tiers (64,85%) des organismes HLM avait procédé en 2010 à des augmentations de loyer supérieures à un pour cent (enquête annuelle du 9 juin 2010).

### iii. Du point de vue d'AMORCE

Le Conseil d'Administration d'AMORCE du 7 juin 2011 définit les positions suivantes quant aux évolutions réglementaires et législatives à obtenir pour apporter de la transparence sur le coût du chauffage à l'utilisateur final en habitat collectif :

#### 1. Clarté pour le locataire

- Visibilité des postes consommations (y compris abonnements) et entretien (« P1 + P2 ») : faire apparaître dans le décompte de charges envoyé annuellement par le bailleur au locataire le détail des charges correspondant au chauffage (a minima la somme « consommations + entretien » et idéalement les deux postes séparés). Cela implique de modifier le « décret charges » n° 87-713 du 26 août 1987 ou l'article 21 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 qui y fait référence ou d'utiliser un dispositif similaire au décret 2008-778,
- Visibilité des postes gros entretien et investissement (« P3 + P4 ») à la location : faire apparaître dans les quittances de loyer ou dans le contrat de location (art. 3 de la loi 89-462) la part de loyer liée à l'amortissement et au gros entretien du système de chauffage.

#### 2. Clarté pour le propriétaire-occupant :

- Visibilité des postes consommation (y compris abonnements) et entretien (« P1 + P2 ») : ajouter une ligne dédiée et identifiable par l'usager final sur l'énergie et le chauffage dans les charges collectives. Cela implique de modifier le « décret charges » n° 87-713 du 26 août 1987 ou l'article 21 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 qui y fait référence ou d'utiliser un dispositif similaire au décret 2008-778
- Visibilité des postes gros entretien et investissement (« P3 + P4 ») à la vente : imposer l'identification du coût des équipements de chauffage dans la vente des logements neufs (« P4 ») ou ajouter dans le Diagnostic de performance énergétique obligatoire pour la vente d'un logement le coût estimé de renouvellement des équipements de chauffage à la charge du futur propriétaire (« P3»)

*Remarque à propos des informations figurant dans le décompte de charge pour l'habitat collectif : le décret n° 2008-778 du 13 août 2008 (art. 6) a mis en place un dispositif permettant d'apporter jusqu'à l'occupant d'un logement chauffé au gaz collectif l'information sur l'accès au tarif social de gaz : « Dans le cas d'un immeuble d'habitation soumis au statut de la copropriété et chauffé collectivement au gaz naturel, les informations mentionnées à l'alinéa précédent sont communiquées aux copropriétaires par le syndic de l'immeuble ou tout autre mandataire, dans le décompte individuel des charges et sous forme d'affichage dans les parties communes de l'immeuble. Ces informations sont communiquées aux locataires par le propriétaire du logement ou, le cas échéant, son mandataire, dans la quittance de loyer, dans le décompte individuel des charges ou par tout autre moyen ». Il est donc possible de transmettre annuellement une information relative à l'énergie à l'occupant d'un logement chauffé collectivement, qu'il soit locataire ou copropriétaire.*

<sup>16</sup> Note CLCV – Juillet 2010

« Hausse des loyers en 2010 - Résultats d'une observation dans 19 régions, auprès de 165 organismes »