

COMMENT S'Y RETROUVER?

Réseaux de chaleur et charges locatives



Quelle facture pour quel service quand on est locataire ?

Le développement des réseaux de chaleur constitue une opportunité pour réduire les émissions de gaz à effet de serre liées au chauffage. Ce peut être également intéressant sur le plan économique.

Il peut être difficile pour un locataire de comprendre la méthode de facturation effectuée. Cette fiche vous propose un petit tour d'horizon pour vous éclairer et vous procure quelques conseils utiles.

ADEME

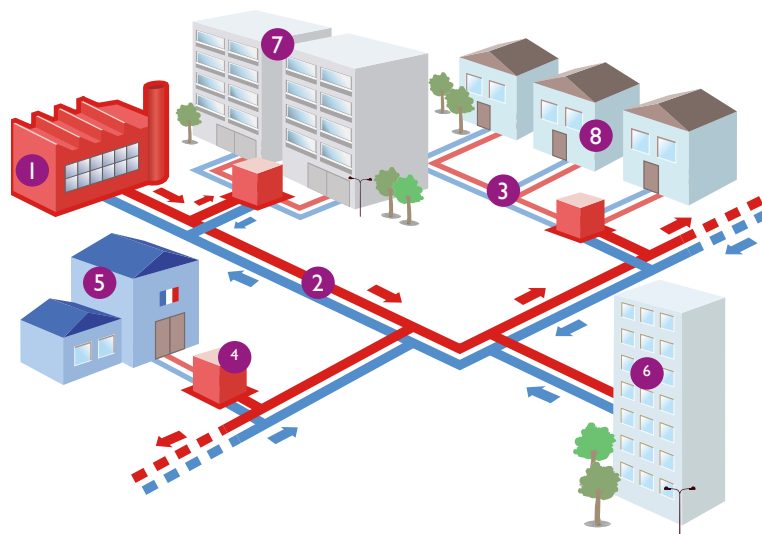


Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie

Organisation et gestion DES RÉSEAUX DE CHALEUR

Qu'est-ce qu'un réseau de chaleur ?

Appelé également « chauffage urbain », le réseau de chaleur est un ensemble d'équipements produisant et distribuant de la chaleur au pied de plusieurs bâtiments pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.



- 1** **Unité de production de chaleur**: usine d'incinération des ordures ménagères, chaufferie alimentée par un combustible (gaz, bois, fuel...), centrale géothermique...
- 2** **Réseau de distribution primaire**: composé des canalisations dans lesquelles circule la chaleur. Un circuit transporte le fluide caloporteur (vapeur, eau chaude...) au pied des bâtiments raccordés, un autre ramène le fluide refroidi à l'unité de production pour qu'il soit à nouveau chauffé.
- 3** **Réseau de distribution secondaire**: géré par le responsable de l'immeuble (le syndic en copropriété ou le bailleur

social par exemple), assure la répartition de la chaleur du réseau de chaleur entre les différents logements.

- 4** **Sous-station**: située au pied de l'immeuble, permet de transférer la chaleur du réseau primaire au réseau secondaire.
 - 5** **Bâtiment public**
 - 6** **Immeuble de bureaux**
 - 7** **Logements collectifs**
 - 8** **Logements individuels**
- ➔ Distribution de chaleur (eau chaude)
➔ Retour de l'eau refroidie

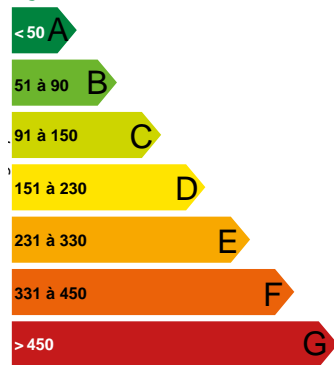
CHIFFRES

Il existe près de **450 réseaux de chaleur** en France. Ils chauffent **plus de 2 millions de personnes**, chez eux, au travail, dans leurs loisirs...

REPÈRES

L'étiquette énergie pour les bâtiments

Logement économe



Logement énergivore

Le principe: une échelle de A pour les bâtiments les plus économes à G pour les logements énergivores (aujourd'hui, la consommation moyenne des logements en France se situe autour de 240 kWh/m²). La réalisation des interventions préconisées dans le DPE va se traduire sur l'échelle énergie du logement: celui-ci peut ainsi passer du niveau F ou G à une catégorie supérieure. Ces interventions sont prescrites en conformité avec les exigences de la RT dans l'existant.

Son organisation et sa gestion

Les intervenants dans un réseau de chaleur sont:

la **collectivité territoriale**, qui décide la création du réseau de chaleur. Elle peut le **gérer en régie** ou **déléguer ses attributions** à un opérateur dans le cadre d'une délégation de service public (cas le plus fréquent);

l'**opérateur**, qui est chargé de **gérer le réseau**. Dans le cas d'une délégation, la collectivité participe en général avec l'opérateur privé à la gestion du réseau;

les **abonnés au réseau**. Dans une copropriété, l'abonné est le syndicat des copropriétaires, représenté par son **syndic**. Dans les logements sociaux, l'abonné est le **bailleur social**. Le bailleur social ou le syndic sont en relation avec l'opérateur;

L'**usager**, qui est le bénéficiaire final du service de chaleur, c'est à dire l'occupant du local chauffé.

La facturation

La tarification

La chaleur est vendue selon une tarification comprenant deux parts :

la **part variable** R1 correspond notamment à la fourniture des calories ;

la **part fixe** R2 correspond aux charges fixes d'exploitation (amortissement et renouvellement des équipements, entretien...).

Cette partie fixe varie en fonction des réseaux, certains étant beaucoup plus compétitifs que d'autres. Ces deux parts sont actuellement entièrement récupérables auprès du locataire.

Les frais du réseau secondaire

Il comporte deux postes de facturation :

le **poste P1** correspondant à la fourniture des énergies nécessaires au fonctionnement de la sous-station dans le cas d'un réseau de chaleur, ou de la chaudière dans le cas d'une chaufferie collective ;

le **poste P2** qui désigne la conduite et la maintenance des installations dans le bâtiment.

Les grosses réparations et les investissements réalisés sur le réseau secondaire, le plus souvent par le bailleur (postes P3 et P4 des contrats) **ne sont pas récupérables au titre des charges**.

Lors du contrôle des charges, il faut bien vérifier que le poste P2 ne comporte pas une part pouvant être affectée au poste P3 (gros entretien par exemple), en fonction de ce que peut comporter le contrat de fourniture de chaleur signé avec le gestionnaire du service.

BON À SAVOIR

La vérification régulière des charges locatives doit porter sur l'ensemble des conditions de raccordement :

- **puissance souscrite** (la loi a ainsi prévu qu'en cas de travaux de rénovation des bâtiments raccordés aux réseaux de chaleur, un réajustement de la puissance souscrite peut être obtenu auprès de l'exploitant) ;
- **clefs de répartition des charges fixes** entre catégories d'abonnés ou bâtiments ;
- **répartition des frais** en cas de chaufferie commune à plusieurs bailleurs...

Des informations à la disposition DES USAGERS

Les documents à connaître

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

le **contrat d'abonnement** ou **de fourniture d'énergie** signé entre le gestionnaire du réseau de chaleur et le bailleur ou le syndic ;

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) ;

le **contrat de délégation** ou **de concession** signé entre la collectivité locale et l'entreprise. Ce document peut également être consulté dans le cadre de la CCSPL.

Ces documents permettent notamment de contrôler les modalités de facturation par l'opérateur.

L'accès à l'information : la CCSPL

Les réseaux publics de chaleur sont des **services publics locaux** dont la gestion et les conditions de fourniture des services doivent être abordées au sein de la Commission Consultative des Services Publics Locaux (CCSPL), à laquelle la CLCV peut participer.

Parmi les questions qui sont à mettre à l'ordre du jour de la CCSPL, **locataires et propriétaires ont tout intérêt à bien s'informer sur les points suivants :**

les **caractéristiques de l'installation**, son rendement;

la **transparence sur les coûts** de fourniture d'énergie et de gestion, **sur les investissements**;

la **politique d'économie d'énergie** assignée au gestionnaire du réseau;

la **part des différents postes** de chauffage;

les **conditions établies par le contrat** de délégation de service public ou de concession : durée, rémunération du gestionnaire, différents types de contrats avec les abonnés, modalités de facturation (part fixe, part variable, détermination des puissances souscrites...);

le **contenu du règlement de service** qui en découle.

POUR ALLER PLUS LOIN

- « **Le guide de l'utilisateur des réseaux de chaleur** », téléchargeable sur www.clcv.org

- Site de l'ADEME www.ademe.fr

- Guide de l'ADEME « **Se raccorder à un réseau de chaleur** »

Un service public de la rénovation énergétique pour vous accompagner

Pour être accompagné dans votre projet et connaître toutes les possibilités de financement de vos travaux, contactez le service public de la rénovation énergétique.

 renovation-info-service.gouv.fr
0 810 140 240
PRIX D'UN APPEL LOCAL DEPUIS UN POSTE FIXE

L'ADEME

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'Agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

www.ademe.fr

Ce dépliant a été réalisé en collaboration avec l'association Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV)

