



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

## Individualisation des frais de chauffage en copropriété: l'erreur des HLM et de l'ARC

par Jean-François Buet, Président de la FNAIM



Par un communiqué de presse commun publié avant Noël, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et l'Association des responsables de copropriété (ARC) ont dénoncé l'obligation de mettre progressivement en place entre 2016 et 2017 des compteurs individuels de chauffage. Elles ont qualifié cette mesure, figurant dans la loi Royal sur la croissance verte, d'inutile et de coûteuse. Cette position, à rebours de l'élan de modernisation énergétique de nos immeubles collectifs, est infondée et choquante.

Ses signataires dénoncent plusieurs travers. Le premier témoigne d'une lecture trop rapide de la disposition légale: le rapport entre le coût des installations et les économies réalisées ne serait favorable que pour les immeubles énergivores. Certes, mais le législateur n'a pas négligé ce point: les compteurs ne sont obligatoires que pour les immeubles dont l'étiquette énergétique se situe dans les quatre derniers niveaux de l'échelle des performances, c'est-à-dire dans les lettres D, E, F ou G.

C'est ensuite le coût de ces équipements qui est fustigé par l'USH et par l'ARC. Il s'élèverait à 1,76 milliard d'euros, grevant le pouvoir d'achat de 2,3 millions de ménages en copropriété. Cette critique est injuste. D'abord, les travaux d'économie d'énergie sont éligibles à des financements qui permettent d'atténuer l'effort des copropriétaires, dont le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les syndicats professionnels sont à même de mettre en place l'ingénierie nécessaire. Ensuite, il est attesté que l'installation de compteurs individuels est le geste technique dont l'amortissement est le plus rapide: en moyenne, le retour sur investissement est obtenu dès la première année, avec une réduction de l'ordre de 15% au moins de la facture de chaque copropriétaire. Cet étiaje cache des économies nettement supérieures pour la plupart des habitants, de l'ordre de 15% à 30%.

Les détracteurs de l'individualisation, qui oublient que d'autres pays avant nous ont fait l'expérience de ses vertus, ne prennent pas en compte la logique même de ces équipements. Il s'agit d'abord d'introduire de l'équité dans les immeubles. Surtout, les compteurs individuels responsabilisent les copropriétaires ou leurs locataires. Les comportements de consommation en sont fondamentalement modifiés et au demeurant ils s'ajustent à l'impératif de ne plus vivre dans le mépris du préjudice fait à la planète et l'indifférence à la gabegie énergétique.

Certes, qui dit individualisation dit renforcement du rôle du syndic dans les immeubles collectifs, à la fois conseil des syndicats de copropriétaires pour le choix du prestataire et la qualité des travaux d'installation, mais aussi garant de la transparence comptable... Peut-être l'un des deux signataires de la diatribe contre les compteurs voit-il cela d'un mauvais œil. Il faut d'ailleurs ajouter que les progrès liés aux nouvelles technologies facilitent les relevés et la collecte des informations par le syndic.

On voit que les critiques faites à l'individualisation des frais de chauffage font figure de mauvais procès. Les syndicats adhérents de la FNAIM, membre engagé du Plan Bâtiment Durable depuis l'origine, sont actifs auprès des copropriétaires des immeubles les plus énergivores pour qu'ils votent sans état d'âme l'équipement de leurs appartements au profit de la collectivité.



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julie Roland - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**A propos de la FNAIM**

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

## Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [La photo de Jean-François Buet, Président de la FNAIM](#)
- [Toutes les informations sur la FNAIM](#)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julie Roland - 01 41 05 02 02**21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>