



## Chauffage : Degrés-Jours, contrats et diagnostics...

S E R V I C E S I M M O B I L I E R S



Loiselet & Daigremont

### É D I T O

En ce début d'été, le souvenir de l'hiver que nous venons de connaître s'estompe, hiver qui fût particulièrement long, froid et humide. Tout indique qu'il a été en effet beaucoup plus rigoureux que le précédent, mais finalement assez proche de ceux de 2009 et de 2010. Il s'est surtout caractérisé par des températures souvent négatives en mars et avril, mois qui sont généralement doux et pluvieux et surtout par un très faible ensoleillement durant toute la période.

On parle régulièrement du réchauffement climatique. On en oublierait presque qu'il peut faire froid en hiver. Pourtant, preuve en est cette année, l'incidence d'un hiver rigoureux est loin d'être nulle quand on compare les analyses de consommation — et donc les coûts de combustible — liés au chauffage.

Revenons sur quelques notions qu'il n'est pas inutile de connaître, surtout à l'heure où des audits énergétiques, des contrats de performance énergétique et/ou des travaux de nature à économiser le combustible devront être entrepris dans les prochaines années...



JEAN-PIERRE LOISELET | PHILIPPE LOISELET

## M&D : la solution aux solitudes de l'été...



Si l'été rime avec vacances pour la plupart des Français, c'est aussi une période de grande solitude pour de nombreuses personnes âgées. M&D spécialiste du maintien à domicile permet aux familles de veiller à la sécurité et à la tranquillité des personnes âgées ou dépendantes.

M&D a pour ambition de vous apporter le service dont vous avez besoin.

L'entreprise place auprès de personnes devenues dépendantes, pour de courtes périodes ou pour des durées plus longues, un(e) auxiliaire de vie. Cet(te) auxiliaire restera salarié(e) de l'entreprise et vous déchargera de toute préoccupation d'ordre administratif.

M&D remplace également pour l'été les salariés en congés...

M&D est à votre disposition tout au long de l'année au  
01 55 37 37 70 et sur internet : [www.metd.fr](http://www.metd.fr)

## Nouvelles implantations dans le Sud-Ouest



Loiselet & Daigremont a ouvert il y a deux ans une agence à Bordeaux. Notre développement dans la région se poursuit avec l'acquisition de la société Aquitaine Gestion Syndic, qui dispose de deux implantations dans le Sud-Ouest, à Mérignac et à Pau.

L'agence de Mérignac (qui sera prochainement regroupée avec celle de Bordeaux) est dédiée à la gestion de copropriétés, à la gestion locative et aux transactions. L'agence de Pau est, quant à elle, spécialisée dans la seule gestion de copropriétés. Fort de son expertise à Paris, en Île-de-France et à Nantes, le groupe franchit ainsi une nouvelle étape dans son développement.

### Aquitaine Gestion Syndic Mérignac :

144, rue Paul Doumer 33700 Mérignac - 05 56 08 15 11

### Aquitaine Gestion Syndic Pau :

11, rue du Maréchal Foch 64000 Pau - 05 59 83 99 03

# Le prix du chauffage...

**La facture énergétique est l'une des préoccupations majeures des ménages d'aujourd'hui, celle-ci représentant une part importante du budget logement. Pourtant, peu de personnes connaissent réellement le contenu de leurs dépenses d'énergie. Que contient donc une facture de chauffage ?**

## ■ CE QUE SONT LES DJU...

S'il y a bien une difficulté pour prévoir avec exactitude le temps qu'il fera, même à court terme, il faut savoir que la rigueur des hivers se calcule selon des données qui sont, elles, parfaitement objectives et connues. Ces données sont établies principalement à partir de ce que l'on appelle les « degrés-jours » ou « degrés-jours unifiés » (DJU).

Les degrés-jours sont calculés et communiqués par les stations météorologiques, qui relèvent chaque jour (par période de 24 heures) la différence entre la moyenne de température extérieure et la température de référence, soit 18 °C.

Ainsi pour une période de 24 heures, au cours de laquelle la température moyenne aura été de 6°C, le nombre de DJU sera de 12. Pour une même période où la température aura été de -2°C, le nombre de DJU sera de 20.

Cumulés, les DJU permettent de comparer les consommations de différentes périodes de chauffe de durées identiques, en tenant compte de la rigueur du temps qu'il a fait. La période de chauffe est en général calculée sur 232 jours, allant du 1<sup>er</sup> octobre au 20 mai de l'année suivante (il s'agit de dates techniques et non juridiques).

Les enregistrements des degrés-jours se font depuis des décennies. Il est ainsi possible de déterminer ce qui correspond à un hiver moyen. Ce point est particulièrement important car il sert de référence dans certains contrats de chauffage. Les cumuls de DJU sur une saison de chauffe varient considérablement d'un lieu à l'autre en France. Ainsi, pour la côte corse, il est d'environ 1 400 DJU, alors qu'il monte à 3 800 pour le Jura ! En région parisienne, il s'établit autour de 2 200 DJU.

On comprend dès lors facilement que ces informations sont essentielles si on veut procéder à des comparaisons de consommations entre périodes différentes, même si elles sont de durées égales.

C'est la raison pour laquelle ces renseignements figurent dans nos comptes ou nos rapports de gestion depuis de nombreuses années, permettant ainsi à ceux qui sont chargés de procéder à la vérification de vos comptes de pouvoir établir des analyses pertinentes des dépenses de chauffage.

## ■ LES CONTRATS DE CHAUFFAGE...

Si le combustible joue un rôle essentiel dans la formation du prix, il faut aussi, et peut-être avant tout, tenir compte du type de contrat de chauffage souscrit, pour comprendre le montant du budget chauffage d'un immeuble, pour autant que le service du chauffage soit collectif. Des approches similaires pourront toutefois être faites par ceux qui utilisent un chauffage individuel.

Il existe, pour simplifier cette explication, deux grands types de contrat de chauffage : les contrats d'entretien simple et les contrats d'exploitation. Dans les deux cas, on parle de contrat P2.

Les contrats d'entretien se limitent à la maintenance des installations de chauffage. Si le titulaire du contrat a le souci de maintenir ces installations en bon état de fonctionnement, il n'est pas contractuellement intéressé à la conduite de la chaufferie. Il n'est pas, dans la plupart des cas, le fournisseur de l'énergie utilisée.

Le combustible est, dans ce cas, acheté par la copropriété, en direct, auprès d'un fournisseur d'énergie, qu'il s'agisse de fuel, de gaz ou de vapeur. La copropriété, par l'intermédiaire de son syndic, règle les factures sur la base des prix qu'il vaut mieux avoir négocié (Accords GOLD, spécifiques chez Loiselet & Daigremont).

La consommation de chauffage sera naturellement déterminée par le niveau de température délivré dans les appartements, par le nombre de degrés-jours, c'est-à-dire comme simple conséquence de la rigueur plus ou moins grande de l'hiver et non pas comme une composante contractuelle, comme cela sera le cas dans les contrats d'exploitation.

Les contrats d'exploitation ont pour différence essentielle avec les contrats d'entretien, de porter sur la conduite complète de l'installation de chaufferie, pour en assurer une exploitation optimale. Il ne s'agit pas ici de faire l'analyse détaillée de ces contrats. Sachez qu'ils peuvent être, en fonction de la taille des immeubles et des installations, très sophistiqués. Ils ont en commun de faire référence aux degrés-jours pour fixer l'un des paramètres de leur niveau de prix.

Dans le cas des immeubles ayant souscrit un contrat d'exploitation, la redevance de chauffage correspondant au combustible (P1) comprendra trois paramètres. Une évaluation des besoins en énergie, en fonction des consommations antérieures connues, des habitudes des occupants, du coût unitaire de l'énergie desservant la chaufferie, ainsi que des degrés-jours de référence. À la fin de la saison de chauffe, un ajustement sera fait à partir du nombre réel des degrés-jours relevés par la station météorologique la plus proche de l'immeuble, ainsi que de la variation des prix de l'énergie au cours de la campagne de chauffe.

On comprend donc que, dans la formation du coût des charges de chauffage, les degrés-jours, qui sont le reflet réel de la rigueur de l'hiver, jouent un rôle essentiel. Un hiver doux avec 1 650 degrés-jours sera moins coûteux qu'un autre avec plus de 2 200 degrés-jours, comme cette année. Si l'augmentation du nombre des degrés-jours se combine avec une hausse du prix de l'énergie, le montant des charges de chauffage se trouvera très impacté.

Précisons, pour être complet, que le contrat d'entretien ou d'exploitation peut, par ailleurs, être complété par un contrat, portant sur la garantie du matériel en chaufferie et son remplacement en cas de défaillance. Ce contrat est dit de garantie totale (bien que cette appellation soit un peu exagérée car la garantie est toujours limitée par les termes du contrat...) ou P3.

## ■ LES IMPACTS DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT...

La question que se pose tout un chacun en matière de chauffage est le plus souvent de savoir comment réduire sa facture d'énergie ? C'était l'un des objectifs du Grenelle de l'environnement, dans son volet « bâtiment ».

En France, près de 43% de l'énergie nationale est consommée dans le secteur du bâtiment. C'est pourquoi, le Plan Bâtiment Grenelle, issue de la loi du même nom, a pour objectif de mettre en œuvre les engagements ambitieux de la loi, dans le secteur du bâtiment afin de réduire les consommations d'énergie de 38% et les émissions de gaz à effet de serre de 50% d'ici à 2020.

A partir de 2013, tous les nouveaux bâtiments devront respecter les normes dites « basse consommation » (BBC). À partir de 2020, les bâtiments devront être construits selon la norme « énergie positive » (BEPOS). Ainsi, un immeuble devra produire plus d'énergie qu'il n'en consommera.

## ■ AUDITS, DIAGNOSTICS : POUR QUOI FAIRE ?...

La loi dite « Grenelle II », du 12 juillet 2010, impose à toutes les copropriétés de faire réaliser avant 2017, un diagnostic de leur immeuble au regard des questions énergétiques.

Pour les immeubles les plus petits, la loi impose la réalisation d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Il s'agit en fait, à peu de choses près, de faire réaliser, de façon collective, le diagnostic obligatoire pour le propriétaire au moment de la vente ou de la mise en location de son bien. Il porte sur les besoins en énergie du logement, les consommations de chauffage et d'eau chaude. Il est valable dix ans.

Pour les immeubles de plus de 50 lots (lots tous types, ce qui signifie dans la plupart des cas, les immeubles de plus de 20 logements), dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1er juin 2001 et

disposant d'une installation de chauffage ou de climatisation collective, il devra être réalisé un audit, dit de performance énergétique.

Un décret d'application publié le 27 janvier 2012 a précisé les contours de cet audit. Obligatoirement voté par l'assemblée générale et réalisé par un professionnel - qui doit justifier de sa compétence et d'une assurance - l'audit portera non seulement sur l'installation de chauffage, mais également sur la production d'eau chaude, la ventilation et l'éclairage. Il inclura une enquête auprès des occupants de l'immeuble, la visite d'un échantillon de logements et comprendra obligatoirement des propositions de travaux et des préconisations en vue d'une optimisation énergétique.

Si le rôle du DPE est seulement d'informer sur la consommation d'énergie des logements concernés, l'audit de performance énergétique se présente comme une opération beaucoup plus approfondie, qui se base aussi sur les comportements des occupants de la copropriété. Portant sur l'ensemble du bâtiment, il a notamment pour objet d'établir un classement énergétique de l'immeuble et de faire des propositions visant à améliorer ses performances sur le plan thermique.

Le but est, entre autres, d'établir le type de déperditions du bâtiment, c'est-à-dire les différents points où l'immeuble peut perdre de la chaleur et comment y remédier. L'audit peut ainsi mettre en lumière des problèmes d'étanchéité des toitures ou encore d'isolation des fenêtres. Le bureau d'études élabore et propose alors différents plans d'amélioration.

## ■ LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE...

Dernier aspect des questions relatives à la performance énergétique des immeubles, le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE), a été créé par la loi du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique. Ce dispositif constitue l'un des instruments phare de la politique de maîtrise de la demande énergétique.

Il repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergies imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie appelés les « obligés ». Un objectif triennal est arrêté et réparti entre les opérateurs, en fonction de leurs volumes de ventes. En fin de période triennale, les vendeurs d'énergie « obligés » doivent justifier de l'accomplissement de leurs obligations, par la détention d'un montant de certificats équivalent à ces obligations.

Les certificats sont obtenus à la suite d'actions entreprises en propre par les opérateurs, ou par l'achat à d'autres acteurs ayant mené des opérations d'économies d'énergie. Suite au succès de la première période (mi 2006 - mi 2009) pour laquelle l'obligation d'économies d'énergie était de 54 TWh (térawatt-heure), le gouvernement a souhaité prolonger le dispositif pour une seconde période triennale. Celle-ci a débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et l'objectif d'économies d'énergies correspondant a été fixé à 345 TWh. Les objectifs de la troisième période sont en cours d'élaboration.

Ce dispositif est particulièrement intéressant pour les copropriétés. Dès qu'elles réalisent des travaux dont la conséquence est de baisser les besoins en énergie, elles peuvent obtenir des certificats qui peuvent être négociés pour être revendus à des Obligés. Il s'agit de travaux pouvant porter, non seulement sur les installations de chauffage proprement dites, mais également sur l'isolation thermique des façades, des toitures, le remplacement des fenêtres et d'une façon générale toutes les opérations susceptibles de permettre d'économiser de l'énergie.

Les certificats d'économie d'énergie peuvent donc contribuer à financer tout ou partie de travaux améliorant la performance énergétique des immeubles, selon une grille qui fixe le nombre de certificats en fonction des travaux entrepris.

**DJU, DPE, CEE, audits, contrats : il est souvent complexe de s'y retrouver... Le gestionnaire de votre immeuble est là pour vous aider à rechercher, avec vous, des solutions et prendre les décisions qui aideront à améliorer votre confort et à valoriser votre patrimoine.**