

Aide à l'application EN-113

Décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude (DIFC)

Edition décembre 2018

Contenu et objectif

Le présent document traite des exigences relatives au décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire (**DIFC**) dans les **bâtiments à construire et les rénovations d'envergure**.

Cette aide à l'application est structurée comme suit :

1. Obligation d'équipement pour bâtiments à construire
2. Obligation d'équipement lors de rénovations d'envergure
3. Production centralisée, unité d'occupation
4. Appareils de mesure
5. Bâtiments avec surfaces chauffantes
6. Obligation de décompte

Le décompte individuel des coûts effectifs représente une incitation financière pour une utilisation rationnelle de l'énergie. Dans certains cantons, la mise en place des appareils nécessaires au décompte est également exigée pour les bâtiments existants.

1. Obligation d'équipement pour bâtiments à construire

Les bâtiments à construire alimentés par une production de chaleur centralisée doivent être équipés des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais d'eau chaude sanitaire dès qu'ils comportent cinq unités d'occupation ou plus.

Obligation d'équipement eau chaude sanitaire

Les bâtiments à construire alimentés par une production de chaleur centralisée alimentant un groupe de bâtiments doivent être équipés des appareils requis pour l'établissement d'un décompte individuel des frais de chauffage par bâtiment.

Obligation d'équipement chauffage

2. Obligation d'équipement lors de rénovations d'envergure

1. Remplacement de l'installation de chauffage/d'eau chaude sanitaire	<i>Lorsque le système de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire est entièrement remplacé dans un bâtiment existant disposant d'une production de chaleur centralisée pour cinq unités d'occupation ou plus, il faut équiper le bâtiment des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais de chaleur.</i>
Dérogation	<i>Sont exemptés de l'obligation d'équipement et de l'obligation d'effectuer un décompte individuel des frais de chauffage, les bâtiments et groupes de bâtiments dont la puissance installée pour la production de chaleur (eau chaude sanitaire comprise) est inférieure à 20 W/m² de surface de référence énergétique.</i>
Puissance installée	Pour la détermination de la puissance spécifique du générateur de chaleur (pour déterminer la limite d'exemption pour les bâtiments et les groupes de bâtiments), il faut considérer la puissance installée du générateur de chaleur aux conditions de dimensionnement.
Rénovation d'envergure	<p>La notion de rénovation d'envergure se réfère à l'ordonnance fédérale sur l'énergie du 1er novembre 2017 (RS 730.01, art. 50, al. 2, let. a). Le montage des appareils de mesure pour le DIFC <u>par unité d'occupation</u> est obligatoire :</p> <ul style="list-style-type: none">• pour le décompte individuel des frais de chauffage, lorsqu'une installation de chauffage (production, distribution et émission de chaleur) est entièrement remplacée, et / ou,• pour le décompte individuel des frais d'eau chaude sanitaire, lorsqu'une installation de production et de distribution d'eau chaude sanitaire est entièrement remplacée.
2. Rénovation d'un groupe de bâtiments	<i>Dans un groupe de bâtiments raccordés à une production de chaleur centralisée, les appareils requis pour l'établissement du décompte des frais de chauffage par bâtiment doivent être installés lorsque plus de 75 % de l'enveloppe d'un ou de plusieurs bâtiments est rénovée.</i>
Enveloppe	Par enveloppe, on entend l'enveloppe thermique du bâtiment selon la norme SIA 380, édition 2015.
Limite de 75 %	L'exigence de décompte s'applique dès que la limite des 75% est atteinte dans l'un des bâtiments du groupe. Peu importe si cette limite est atteinte en une ou plusieurs étapes (La notion de rénovation d'envergure est définie dans l'ordonnance fédérale du 1 ^{er} novembre 2017 (RS 730.01 art.50, al.1, let.b)).
Équipement par bâtiments	Les appareils nécessaires au décompte des frais de chauffage pour tous les bâtiments du groupe doivent être installés <u>par bâtiment</u> , mais pas obligatoirement par unité d'occupation.

3. Production centralisée, unité d'occupation

On parle de *production de chaleur centralisée dans les bâtiments* lorsque plusieurs unités d'occupation sont raccordées au même système de production de chaleur.

Production de chaleur centralisée dans les bâtiments

On parle de *production de chaleur centralisée dans les groupes de bâtiments* lorsque plusieurs bâtiments sont raccordés au même système de production de chaleur.

Production de chaleur centralisée dans les groupes de bâtiments

Dans le cadre d'une alimentation de chaleur à distance (voir délimitation dans EN-101, chapitre 4.1), la sous-station est considérée comme « production de chaleur centralisée ».

CAD avec sous-station

Dans le cas d'un chauffage commun où le prix de la chaleur n'est pas défini contractuellement (c'est-à-dire avec répartition des frais individuels) et destiné à alimenter un total d'au moins cinq unités d'occupation, l'obligation d'équipement et de décompte est indépendante du fait que la chaleur soit transmise par des sous-stations ou directement aux unités d'habitation. Il en va de même par exemple pour un groupe de trois bâtiments, composés chacun de quatre maisons individuelles mitoyennes, reliés à une chaufferie centralisée, que la chaleur soit directement distribuée aux douze maisons ou qu'elle soit distribuée par l'intermédiaire de trois sous-stations alimentant chacune quatre maisons. Ce principe est toujours valable, que les unités d'habitation soient réalisées par étape ou simultanément.

Chauffage commun avec répartition des frais de chaleur

Un appartement est considéré comme une unité d'occupation lorsqu'il **est équipé d'une cuisine**. Dans les entreprises, bureaux, locaux de vente et autres locaux similaires, le compteur électrique constitue le critère déterminant. Les homes pour personnes âgées, avec une importante surface de locaux communs, sont considérés comme une seule unité d'occupation. Les appartements loués pour de courtes périodes ou occupés de manière intermittente sont considérés comme des unités d'occupation, mais le DIFC ne doit pas obligatoirement être effectué par période de location (par ex. appartements de vacances).

Définition de l'unité d'occupation

Est appelée cuisine, une installation destinée à la cuisson des aliments avec plus d'une plaque chauffante. Les appartements pour le personnel, à l'exception des logements purement saisonniers, correspondent donc généralement à la définition d'une unité d'occupation. Une partie d'appartement sous-loué n'est pas considérée comme une unité d'occupation indépendante.

Cuisine

Les locaux pouvant être loués ou achetés séparément doivent être équipés des appareils nécessaires, afin que le DIFC puisse être effectué séparément ou avec l'appartement auquel ces locaux se rattachent.

Ateliers, locaux annexes

Dans les bâtiments pour lesquels la répartition des surfaces louées (délimitation et nombre) n'est pas connue au stade de la planification, ou si elle peut être modifiée lors du changement de locataires (p. ex. bâtiments industriels ou de bureaux), un DIFC basé sur les consommations est obligatoire dès que cinq unités d'occupation sont atteintes.

Répartition non définie des surfaces louées

4. Appareils de mesure

Répartiteur de frais de chauffage

Les répartiteurs de frais de chauffage sont des appareils de mesure qui, à la place de l'énergie de chaleur distribuée effectivement aux radiateurs individuels ou consommée par eux, enregistrent des états de fonctionnement typiques pour la fourniture de chaleur lors de période de chauffe. Ils sont utilisés pour déterminer la part des frais de chauffage des bâtiments et des groupes de bâtiments.

Instruments de mesure Exécution

Des compteurs de chaleur, des compteurs d'eau chaude sanitaire ainsi que des répartiteurs des coûts de chauffage sont utilisés pour le DIFC. Certains de ces appareils sont soumis à des exigences fédérales (par ex. l'ordonnance du DFJP du 19 mars 2006 sur les appareils de mesure de l'énergie thermique (RS 941.231)). La confédération est également responsable de la mise en œuvre de ces exigences relatives aux appareils. Les concepteurs et les installateurs qui ne fabriquent ni n'importent de tels équipements peuvent présumer que les équipements évalués en conformité satisfont aux exigences. Vous n'avez qu'à respecter les règles d'installation et de mise en service et, sur demande, préciser le nom du vendeur.

Aucune obligation d'étalonnage dans le cas d'une répartition in- dividuelle

Les compteurs d'eau chaude et d'énergie thermique utilisés pour la répartition individuelle des frais d'énergie conformément à l'art. 6, al. 2 (compteurs d'eau chaude) et art. 9, al. 3 (compteurs d'énergie thermique) de l'ordonnance du DFJP du 19 mars 2006 sur les appareils de mesure de l'énergie thermique (RS 941.231) n'ont pas besoin d'étalonnage périodique.

5. Bâtiments avec surfaces chauffantes

Valeur U max. pour sur- faces chauffantes

Dans le cas de surfaces chauffantes, l'élément de construction séparant le système d'émission de chaleur de l'unité d'occupation adjacente doit présenter une valeur U inférieure à 0,7 W/m²K.

Valeur U pour surfaces chauffantes

Afin de limiter les transferts de chaleur entre les différentes unités d'occupation, il convient de prévoir une isolation thermique renforcée des éléments de construction séparant le système d'émission de chaleur (éléments à température plus élevée comme un chauffage de sol, de parois et de plafond) de l'unité d'occupation adjacente. La valeur U doit être inférieure à 0,7 W/m²•K (selon la norme SIA 384/1, édition 2009, ch. 6.3.2).

6. Obligation de décompte

Dans les bâtiments ou groupes de bâtiments soumis à l'obligation d'être équipés de dispositifs de saisie, les frais de chauffage et éventuellement d'eau chaude sanitaire doivent faire l'objet d'un décompte se fondant en majeure partie sur la consommation effective de chaque unité d'occupation.

Obligation de décompte

Pour effectuer un décompte correct des frais, les principes à suivre sont ceux proposés par le « DIFEE - Modèle pour le décompte individuel des frais d'énergie et d'eau » (OFEN, n° de commande 805.156.f). Ce modèle a été élaboré par un groupe de travail composé de représentants de la Confédération, des cantons, de fiduciaires ainsi que d'associations de propriétaires d'immeubles et de défense de locataires.

Document d'appui

Le modèle de facturation VEWA décrit de manière détaillée la facturation de toutes les formes d'énergie et de l'eau froide et chaude. Dans la mesure où l'installation des appareils pour le décompte des frais de chauffage et d'eau chaude était nécessaire et qu'il existe donc une obligation de réaliser un décompte, le modèle VEWA représente l'état de la technique pour ce décompte.

DIFEE
Champ d'application

Les frais de chauffage comprennent les dépenses effectives pour le chauffage et l'eau chaude selon les principes relatifs au bail à loyer définis par le code des obligations (CO; RS 220). Les « frais de chauffage et de préparation d'eau chaude entrant en ligne de compte » et ceux « n'entrant pas en ligne de compte » sont définis par l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (art. 5 et 6 OBLF; du 9 mai 1990), basée sur l'al. 1, art. 257b du CO.

Définition des frais de chauffage

Dans divers cantons, à la suite d'interventions parlementaires, la modernisation de DIFC dans les **bâtiments existants (et non la mise en place d'un nouveau DIFC)** a été **abandonné** et de ce fait l'obligation d'équiper l'a été également. Dans ces cantons, la présente disposition ne peut donc plus s'appliquer à ces bâtiments existants, même si ceux-ci sont équipés d'appareils de mesure.

Bâtiments existants

Lorsque les exigences cantonales ou fédérales imposent un DIFC, l'entretien des appareils doit être tel qu'il permette ce décompte individuel.

Maintenance des appareils

Les tribunaux civils sont compétents pour les litiges relatifs au décompte des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire (cf. BBI 2013 7561).

Litiges - compétence