

N° 8250¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

**concernant le comptage divisionnaire et la répartition
des coûts de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(21.6.2023)

Le projet de loi sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet de transposer le point 6 de l'article 1^{er} de la directive 2018/2002/UE du Parlement européen et du Conseil du 11 décembre 2018 modifiant la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique (ci-après la « Directive 2018/2002/UE »). Il vise à rendre obligatoire le comptage de l'énergie thermique consommée à des fins de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire au niveau des unités individuelles d'un immeuble collectif, et il prévoit des règles de répartition des coûts y associés entre les différentes unités privatives d'un immeuble collectif.

En bref

- La Chambre de Commerce prend acte de la transposition de l'article 1^{er}, point 6 de la Directive 2018/2002/UE, dont elle salue la philosophie, mais aussi le fait que le principe « la directive, rien que la directive » ait été respecté.
- Elle regrette cependant que les termes « compteurs » et « compteurs individuels » ne soient pas définis et invite à le faire et soulève un certain nombre de questions pratiques importantes.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses commentaires.

Considérations générales

Le but ultime du Projet sous avis est de sensibiliser et d'informer de manière transparente le consommateur final de sa consommation réelle d'énergie, afin de mener à un changement comportemental permettant de faire des économies d'énergie.

Afin de pouvoir transmettre ces informations aux clients finals, le Projet prévoit deux volets, comme prévu par la Directive 2018/2002/UE.

Premièrement, il introduit une obligation d'installation de compteurs (individuels) mesurant la consommation de chaleur ou de froid de chaque client final (comptage divisionnaire), ainsi que de répartiteurs de frais de chauffage mesurant la consommation de chaleur de chaque radiateur.

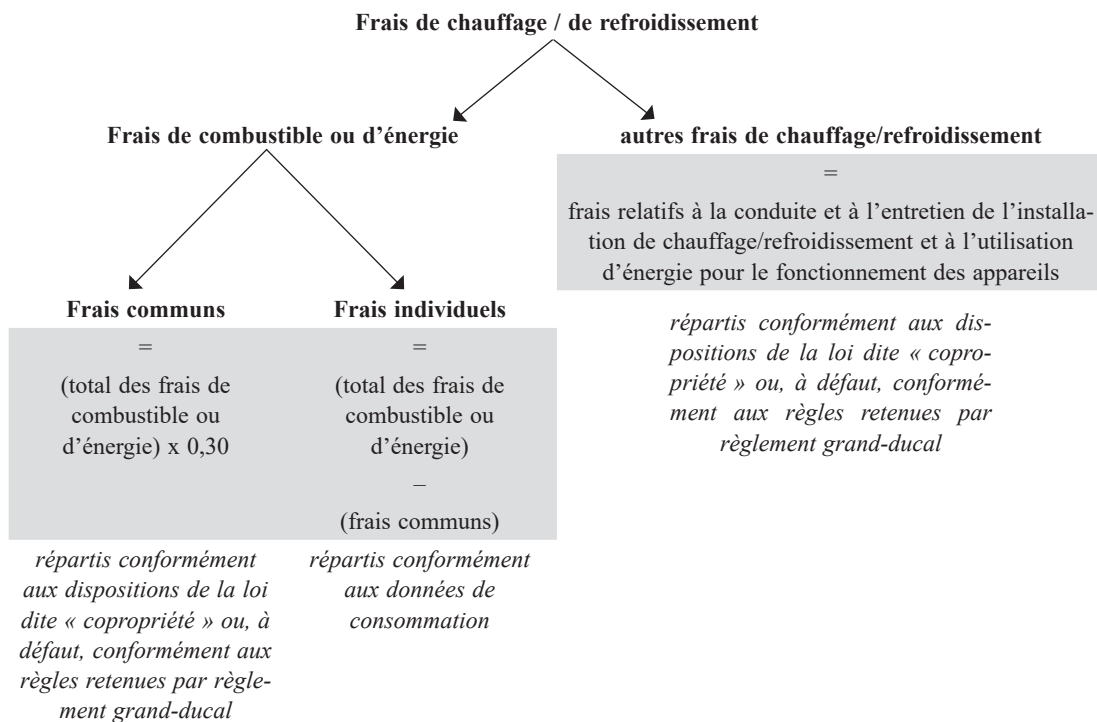
Cette obligation est toutefois uniquement de mise si l'installation de tels dispositifs est techniquement faisable et économiquement justifiée (donc rentable). Ainsi :

- Un seuil de consommation d'énergie par mètre carré de surface habitable par an est introduit (fixé par règlement grand-ducal¹) en-dessous duquel l'obligation de comptage divisionnaire ne s'applique pas, car il est estimé que les économies d'énergie potentielles issues d'un changement comportemental ne permettront pas de couvrir financièrement les frais d'installation ou de location d'un dispositif de comptage. Ainsi, les bâtiments les plus récents seront, de fait, exemptés de cette obligation, car le projet est considéré comme non rentable.

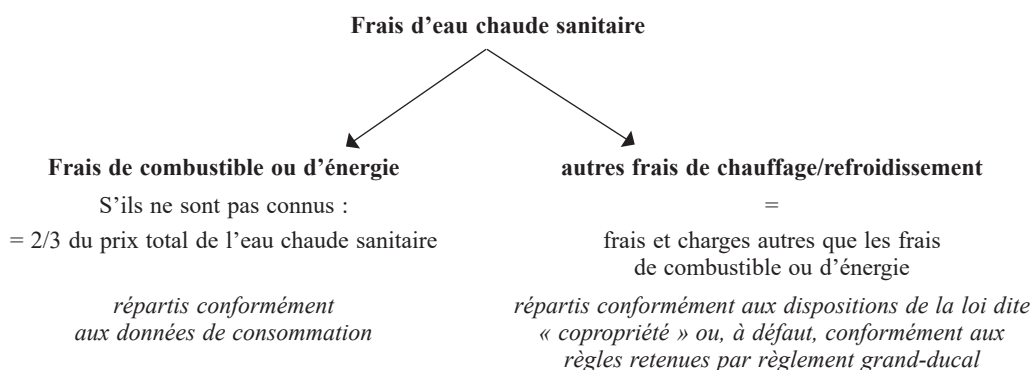
¹ Lien vers le projet de règlement grand-ducal concernant le comptage divisionnaire et la répartition des coûts de chaleur, froid et eau chaude sanitaire et modifiant le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles, et l'avis 6406MLE de la Chambre de Commerce

- Le Projet prévoit dès lors d'introduire une exemption de l'obligation, si le coût de mise en place du dispositif est plus élevé que les gains financiers attendus (à démontrer via une méthodologie déterminée par règlement grand-ducal², qui se base sur les devis réels des travaux nécessaires), donc que le projet n'est pas rentable. Il peut en effet pour certains bâtiments s'avérer techniquement difficile et donc cher d'installer lesdits dispositifs de comptage.

En outre, il est prévu à l'article 7 du Projet que la lecture des relevés de ces dispositifs doit pouvoir se faire à distance, et que tous les bâtiments visés devront être conformes auxdites dispositions en 2027 au plus tard. L'article 10 du Projet fixe par ailleurs les règles de répartition des coûts afférents à la consommation en chaleur, froid ou eau chaude sanitaire entre les unités privatives (dans les immeubles collectifs), tel que décrit dans les graphiques suivants.



Source : Commentaire de l'article 10 du Projet sous avis



Source : Commentaire de l'article 10 du Projet sous avis

² Lien vers le projet de règlement grand-ducal concernant le comptage divisionnaire et la répartition des coûts de chaleur, froid et eau chaude sanitaire et modifiant le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles, et l'avis 6406MLE de la Chambre de Commerce

Deuxièmement, le Projet prévoit que les clients finals et les occupants de chaque unité privative d'un immeuble collectif reçoivent au moins une fois par an une facture comportant une part variable en fonction de la consommation réelle, ainsi qu'au moins une fois par mois, une note d'évaluation contenant les informations relatives à la facturation et à la consommation établies sur base de la consommation réelle.

Concernant la fiche financière du Projet, ce dernier ne comporte aucune disposition susceptible de grever le budget de l'Etat.

De manière générale, la Chambre de Commerce salue l'esprit du Projet sous avis, qui apporte une simplification administrative, notamment aux syndicats, tout en protégeant et apportant de la transparence aux consommateurs. Elle salue aussi le fait que la présente transposition du point 6 de l'article 1^{er} de la Directive 2018/2002/UE respecte le principe « la directive, rien que la directive ».

Toutefois, certains questionnements et remarques subsistent quant à la transposition proposée.

Premièrement, il y a lieu de faire une meilleure distinction entre les définitions de « compteur » (géré par les gestionnaires de réseau, soit « *meter* ») et de « compteur individuel » (géré par les fournisseurs de services dans le secteur immobilier pour la mesure et le décompte de la consommation d'énergie, soit « *sub-meter* »). Les deux termes semblent en effet souvent être utilisés de manière non distincte et imprécise tout au long du texte du Projet, ce qui mériterait d'être rectifié.

Deuxièmement, les contrats de location des compteurs individuels (sub-meters) aux immeubles de copropriétés se font généralement sur une durée de 10 ans. De plus, la technologie des compteurs évoluant rapidement, la Chambre de Commerce se demande s'il ne serait pas judicieux de prévoir une révision approfondie, voire un remplacement des compteurs tous les 10 ans (correspondant aux moments de changements ou reconductions de contrats de location) au cas où la technologie aurait évolué. Pour information, en Allemagne par exemple, les compteurs doivent être remplacés obligatoirement tous les 6 ans.

Troisièmement, afin de garantir un comptage au plus près de la consommation réelle des utilisateurs finals, la Chambre de Commerce suggère d'envisager l'installation de compteurs individuels (sub-meters) aussi bien à l'entrée des installations de chauffage, refroidissement ou d'eau chaude sanitaire, ainsi qu'à la sortie de ces installations. A titre d'exemple, dans le cas d'un chauffage à pellets, la quantité d'énergie consommée dépendra fortement de la qualité du bois utilisé. Il serait dès lors judicieux de prévoir un *sub-meter* à l'entrée du chauffage (combien de kg de pellets ont été utilisés) ainsi qu'un *sub-meter* à la sortie du chauffage, permettant de mesurer combien de kWh d'énergie a été produit et consommé. Il en est de même pour la production d'eau chaude via les panneaux solaires. Il paraît important de pouvoir distinguer entre la quantité d'eau chaude produite « gratuitement » (via l'énergie solaire) et celle chauffée par une autre technologie (mazout, gaz, électricité). Par ailleurs, la Chambre de Commerce constate également qu'aucun compteur électrique n'est prévu pour les pompes à chaleur, rendant difficile la distinction entre la consommation d'électricité utilisée pour les besoins de chauffage (donc de la pompe à chaleur) et celle pour les autres besoins de parties communes.

Quatrièmement, afin d'éviter des problèmes techniques ou d'emplacement d'installation des compteurs individuels notamment, la Chambre de Commerce préconise de prévoir pour toute nouvelle construction, l'installation de gabarits à tout point de raccordement et d'alimentation de l'immeuble. Ces gabarits sont en effets standardisés, et n'imposent pas le choix d'un compteur d'un fournisseur en particulier. Ce choix restera celui du propriétaire, respectivement du syndicat de copropriété.

Cinquièmement, bien que la Directive 2018/2002/UE impose la possibilité de lecture à distance des compteurs (cf. article 7 du Projet), la Chambre de Commerce souhaite porter l'attention sur le fait que les technologies de mesure actuellement sur le marché ne permettent pas toutes une lisibilité à distance, et ce pour des raisons techniques. Elle préconise dès lors d'inclure pour ces cas une exception **temporaire** permettant de passer relever les compteurs dans les parties communes des immeubles de copropriété (principe du « walk-by »), sachant que, généralement, les compteurs individuels communiquent avec des compteurs installés dans les parties communes des bâtiments.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses commentaires.

