

Aide à l'application EN-14

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

Edition janvier 2010

## Contenu

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. Unité d'occupation : définition et application
3. Appareils de mesure
4. Bâtiments avec surfaces chauffantes
5. Obligation d'équipement lors de rénovations d'envergure
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 et les groupes de bâtiments à construire alimentés par une production de chaleur centralisée comportant au moins cinq unités d'occupation, doivent être équipés des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage, respectivement d'eau chaude sanitaire.*

**Obligation d'équipement**

*Sont exemptés de l'obligation d'équiper et d'effectuer un décompte individuel des frais de chauffage, les bâtiments et groupes de bâtiments:*

**Exemptions**

- *dont la puissance installée pour la production de chaleur (eau chaude comprise) est inférieure à 20 W par m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique, ou*
- *qui remplissent les conditions du standard MINERGIE.*

Un bâtiment ou un groupe de bâtiments est considéré comme étant alimenté par une production de chaleur centralisée dès que plusieurs unités d'occupation sont raccordées au même générateur de chaleur.

**Production de chaleur centralisée**

Dès cinq unités d'occupation, le montage des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage est obligatoire.

**CAD avec sous-station** Pour les réseaux de chauffage à distance où le prix de la chaleur est défini contractuellement (et qui disposent de compteurs de chaleur étalonnés et répondant aux prescriptions), la sous-station constitue la «production de chaleur centralisée». Le DIFC est obligatoire dès que cinq unités d'occupation ou plus sont reliées à une sous-station donnée.

**CAD avec répartition des frais** Pour les réseaux de chaleur comportant cinq unités d'occupation ou plus, le DIFC est obligatoire, que la chaleur soit distribuée aux unités d'habitation directement ou par l'intermédiaire de sous-stations. Il en va par exemple de même pour un groupe de trois bâtiments composés chacun de quatre villas mitoyennes, reliés à une chaufferie centralisée, que la chaleur soit directement distribuée aux douze villas ou qu'elle soit distribuée par l'intermédiaire de trois sous-stations. Ce principe est toujours valable, que les unités d'habitation soient réalisées par étape ou simultanément.

**Puissance installée** Le calcul de la puissance thermique spécifique (limite pour l'exemption: 20 W par m<sup>2</sup> SRE) doit être basé sur la puissance installée de l'installation de production de chaleur, aux conditions de dimensionnement.

**Apport de chaleur par la ventilation** Les bâtiments à construire qui sont chauffés en majeure partie par des installations de ventilation sont aussi soumis à l'obligation du DIFC. Le DIFC peut être réalisé par une installation décentralisée de chauffage de l'air, avec compteurs de chaleur.

**Ventilation avec récupération de chaleur** Le simple réchauffement de l'air neuf par une installation de récupération de chaleur n'est pas considéré comme un apport de chaleur, il n'est pas soumis au DIFC. De même, le DIFC n'est pas nécessaire sur une installation centralisée de ventilation d'appartements, dont le débit d'air neuf se limite aux valeurs d'hygiène et dont l'air neuf peut être préchauffé à 20°C au maximum (car l'apport de chaleur est alors le même pour toutes les unités d'occupation).

## 2. Unité d'occupation : définition et application

*Dans les bâtiments à construire et dans les groupes de bâtiments à construire, le DIFC est obligatoire dès cinq unités d'occupation (voir art. 1.1).*

**Définition de l'unité d'occupation** Un appartement est considéré comme une unité d'occupation lorsqu'il **est équipé d'une cuisine**. Dans les entreprises, les bureaux, les 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).

Est appelée cuisine, une installation destinée à la cuisson des aliments de 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 chauffés 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. La répartition entre les différents preneurs de chaleur peut, par exemple, être réalisée à l'aide de répartiteurs de frais de chauffage.

**Répartition non définie des surfaces louées**

### 3. Appareils de mesure

Pour le décompte individuel des frais de chauffage ne peuvent être utilisés que des appareils qui disposent :

**Appareils de mesures agréés**

- d'une autorisation de mise sur le marché suisse (avec désignation correspondante) ou
- d'une déclaration de conformité correspondante<sup>1</sup>.

La liste des appareils de mesure agréés peut être demandée à l'Office fédéral de la métrologie METAS.

<http://www.metas.ch/metasweb/Themen/Zertifizierungsstelle/certsearch>

Conformément à l'art. 9, al. 3 de la loi fédérale du 9 juin 1977 sur la métrologie (RS 941.20), celui qui utilise des appareils de mesure doit s'assurer que les compteurs de chaleur correspondant satisfont les exigences légales. C'est la raison pour laquelle les planificateurs et les installateurs qui choisissent ou installent de tels appareils doivent garantir que ceux-ci bénéficient d'une certification.

**Contrôle**

Conformément à l'art. 9, al. 3 de l'ordonnance du DFJP du 19 mars 2006 sur les instruments de mesure de l'énergie thermique (RS 941.231), Les compteurs d'énergie thermique utilisés pour déterminer la répartition individuelle des frais de chauffage ne sont soumis à aucune procédure de maintien de la stabilité de mesure.

---

<sup>1</sup> La déclaration de conformité correspondante se base sur la directive 2004/22/EG du parlement et conseil européen du 31 Mars 2004 sur les appareils de mesures.

## 4. Bâtiments avec surfaces chauffantes

### Valeur U max. pour surfaces 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/m<sup>2</sup>K.*

### 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/m<sup>2</sup>K (selon la norme SIA 384/1, édition 2009, ch. 6.3.2).

## 5. Obligation d'équipement lors de rénovations d'envergure

### 1. Remplacement d'installation

*Lorsque le système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire est entièrement remplacé dans un bâtiment existant disposant d'une centrale de chauffe pour cinq unités d'occupation ou plus, il faut équiper le bâtiment des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.*

### Rénovation d'envergure

La notion de rénovation d'envergure se réfère à l'art. 11a, al. 4, lettre a) de l'ordonnance fédérale sur l'énergie du 7 décembre 1998

Le montage des appareils de mesure pour le DIFC par unité d'occupation est obligatoire :

- 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

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.

### Enveloppe

Par enveloppe, on entend ici la surface pondérée de l'enveloppe thermique du bâtiment (en prenant en compte les facteurs b) selon la norme SIA 416/1.

### Limite de 75 %

La limite de 75 % est définie par l'addition de la surface pondérée des éléments de constructions thermiquement assainis, indépendamment du nombre d'étapes d'assainissement.

### Equipement par bâtiments

Les appareils nécessaires au décompte des frais de chauffage **pour tous les bâtiments** du groupe doivent être installés (par bâtiment, mais pas obligatoirement par unité d'occupation).

## 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**

*La clé de répartition des frais doit être déterminée en respectant les principes formulés dans le modèle de décompte de l'Office fédéral de l'énergie.*

**Modèle de décompte**

Pour effectuer un décompte correct des frais, les principes à suivre sont ceux proposés par le «Modèle de décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude DIFC» (OFCL, n° de commande 805.152f), un modèle élaboré par un groupe de travail composé de représentants de la Confédération, de cantons, de fiduciaires ainsi que d'associations de propriétaires d'immeubles et de défense de locataires.

**Document d'appui**

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; état 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, le DIFC dans les **bâtiments existants** 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 aux 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.

**Entretien des appareils**