

## Charte d'engagement

### entre le Syndicat de la mesure et les organisations professionnelles de syndics de copropriété et de gestionnaires locatifs, en vue du déploiement de l'individualisation des frais de chauffage

**Entre :**

> le Syndicat de la mesure (SyM), rassemblant les sociétés opératrices dans le domaine de l'individualisation des frais de chauffage, représenté par le président de son groupe des prestataires de l'eau et de l'énergie thermique, Monsieur Laurent Sireix, d'une part

**et**

> les organisations d'administrateurs de biens *la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), le Syndicat national des professionnels immobiliers (SNPI) et l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS)*, représentés par leurs présidents, Monsieur Loïc Cantin, Monsieur Alain Duffoux et Madame Danielle Dubrac, d'autre part

*il est convenu ce qui suit:*

**[] Préambule :**

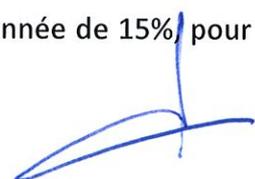
L'individualisation des frais de chauffage (IFC) a été voulue par le législateur français de longue date\*. Elle a donné lieu à un déploiement partiel dans le parc des immeubles collectifs relevant de l'obligation légale. Il était ainsi estimé à la fin de 2022 qu'un tiers du parc concerné seulement était équipé. Cette situation appelait de toutes les parties prenantes, notamment les signataires de la présente convention, une action volontaire pour promouvoir la bonne application de la loi et ainsi augmenter le taux d'équipement du parc collectif résidentiel privé.

Plusieurs types d'actions ont été menées :

- la sensibilisation et l'information des syndics et des gestionnaires locatifs gérant des immeubles locatifs entiers, en liaison avec leurs syndicats, la FNAIM, le SNPI et l'UNIS
- la formation des gestionnaires et des forces techniques des opérateurs, membres du Syndicat de la Mesure
- la sensibilisation du public, par une puissante campagne radio, dont les messages -mettant en avant le rôle du syndic- ont été validés par les organisations professionnelles immobilières.

Les efforts accomplis par les parties à la présente convention ont porté d'indiscutables fruits. Des résultats de deux natures ont été atteints :

- le taux d'équipement des immeubles concernés a augmenté en une année de 15% pour atteindre 38% au premier trimestre 2023.



11/15

-le rôle déterminant de l'individualisation des frais de chauffage dans le processus d'économie d'énergie est désormais institutionnellement reconnu : le Plan Sobriété décidé par le Gouvernement en septembre 2022, comportant six mesures relatives au logement, a inscrit la généralisation de l'IFC au rang des priorités.

#### [ ] Les objectifs visés :

Afin de tendre, à terme, à un respect total des obligations fixées par la loi, les signataires entendent :

- poursuivre la didactique au sein des copropriétés et auprès des mono-proprétaires investisseurs d'immeubles entiers
- parvenir à un doublement du taux d'équipement constaté au premier trimestre 2023, pour atteindre une couverture des **trois quarts des copropriétés équipables, au plus tard le 31 décembre 2025.**
- parvenir à un taux élevé d'équipement des **immeubles d'investissement en monopropriété disposant d'un chauffage collectif.**

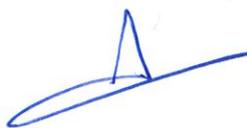
À cet égard, on rappellera les données suivantes (source : observatoire sur l'évolution du taux d'équipement des logements concernés se référant à l'IFC à fin juin 2023, transmis au Ministère du logement) :

- > 5,3 millions de logements collectifs sont équipés d'un chauffage central et constituent la cible de l'IFC
- > 0,5 million de logements ne peuvent techniquement pas être équipés
- > 4,8 millions de logements sont équipables
- > 0,7 million de logements parmi ceux qui sont équipables sont exclus de l'obligation légale, leur consommation étant inférieure au seuil de 80kWh/m<sup>2</sup>/an
- > 4,1 millions de logements collectifs relèvent de l'obligation
- > 2,9 millions de logements parmi ceux-là sont dans les copropriétés privées et constituent donc la base d'équipement de l'IFC
- > 38% de cette base est déjà équipée, soit 1,1 million de logements
- > **l'objectif de 75% de taux d'équipement concerne ainsi 1,075 million de logements en copropriété**, sur un potentiel d'évolution de 1,8 million de logements
- > *s'agissant des immeubles locatifs entiers en chauffage collectif non encore équipés de dispositifs d'individualisation des charges, dont le nombre n'est pas précisément connu, il n'est pas fixé d'objectif quantitatif, mais seulement un cap qualitatif.*

#### [ ] Les moyens mis en œuvre :

Afin de tendre à la réalisation de ces objectifs, les organisations signataires et leurs adhérents veilleront à ce que soient mis en œuvre les moyens suivants :

- les prestataires s'engagent à accentuer la formation de leurs équipes techniques pour faire face à la croissance, tant pour la pose de nouveaux compteurs que pour la maintenance du parc
- les prestataires s'engagent à poursuivre leur effort de formation des gestionnaires de copropriété et des gestionnaires locatifs mandataires pour la gérance d'immeubles locatifs entiers, et bâtir un argumentaire spécifique à utiliser pour la conviction des syndicats de copropriété, notamment en vue de l'intégration dans les plans pluriannuels de travaux de l'installation de dispositifs de comptage et de relève individuels, et la conviction des investisseurs en monopropriété d'immeubles entiers. Ces formations seront délivrées gracieusement et pourront s'intégrer aux formations continues prévues par les organisations professionnelles avec le concours de leurs centres d'enseignement internes. Des modules digitaux pourront également être mis à disposition des organisations professionnelles pour leurs adhérents.
- éditer une notice sur les économies d'énergie et le rôle de l'IFC à destination des copropriétaires et des locataires des immeubles collectifs

ny  

-permettre et faciliter les échanges de données informatiques de consommation entre les prestataires, les syndicats de copropriété et les copropriétaires pour optimiser l'efficacité de l'IFC, voire les gestionnaires locatifs responsables de la gérance pure d'immeubles en monopropriété. Il est précisé que ces transferts de données s'effectueront dans le plus strict respect du règlement général sur la protection des données (RGPD).

-identifier, entre le Syndicat de la Mesure et les organisations professionnelles d'administrateurs de biens, les événements pertinents et les canaux les plus adaptés pour informer et sensibiliser les syndicats et leurs collaborateurs gestionnaires, en région comme à l'échelon national.

**[ ] Les professionnels de l'administration de biens concernés :**

La présente charte engage les organisations professionnelles signataires à mobiliser leurs adhérents. Ainsi, seuls sont concernés les administrateurs de biens membres des syndicats FNAIM, SNPI et UNIS et les prestataires membres du SyM. Les effets attendus de la charte profiteront au marché partie prenante de l'IFC, dans son ensemble et sans exclusive.

**[ ] le respect du droit de la concurrence :**

Les signataires sont conscients de la nécessité de respecter pleinement le droit de la concurrence. La présente charte ne saurait permettre aucun échange d'information de marché sensible ou confidentielle, aucun engagement de non-concurrence, aucune exclusivité et ne saurait être l'occasion d'aucun accord relatif aux décisions concurrentielles des membres des organisations, chacun demeurant autonome dans ses actes et accords avec tous contractants de ses choix. Les signataires rappellent que la présente charte a pour objectif la mise en œuvre des décisions légales rappelées, par les moyens ci-avant exposés et la réalisation des progrès en termes de consommation énergétique voulus par les pouvoirs publics, mais que les activités commerciales pouvant être liées à ces actions appartiennent aux seules décisions autonomes de chaque membre des organisations signataires.

**[ ] Le suivi du respect de la charte :**

Un comité de suivi de la charte est nommé, constitué d'un représentant de chacune des organisations signataires. Ce comité veille au plein respect des dispositions visant à ne pas entraver le respect des règles de la concurrence. Il se réunit au moins une fois par semestre et en tant que de besoin. Le Syndicat de la mesure met à sa disposition son observatoire de l'avancement de l'IFC. Ce comité transmet ses constats d'évolution et ses observations au cabinet du Ministre en charge de la ville et du logement.

Fait en cinq exemplaires à Paris le 29-11-2023

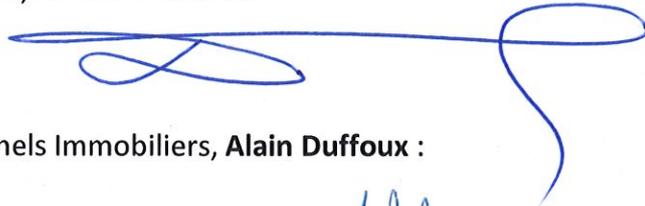
Pour le Syndicat de la Mesure, **Laurent Sireix** :

Pour la Fédération Nationale de l'Immobilier, **Loïc Cantin** :

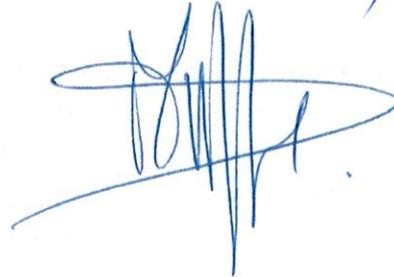
)))

))) cr

Pour l'Union des Syndicats de l'Immobilier, **Danielle Dubrac** :



Pour le Syndicat National des Professionnels Immobiliers, **Alain Duffoux** :



\* Ce dispositif obligatoire lancé en 2011, a été renforcé par la loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015, puis par la loi Elan du 23 novembre 2018

Une consultation\_a été lancée, en avril 2019, sur les projets des textes d'application ( décret n°2019-496 du 22 mai 2019 et l'arrêté du 6 septembre 2019 relatif à la "détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel")

En 2021, les dispositions issues de l'article L. 241-9 du code de l'énergie ont été recodifiées au sein de l'article L. 174-2 du code de la construction et de l'habitation