



INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Décret n° 2019-496 du 22 mai 2019
Arrêté du 6 septembre 2019

La loi ELAN a simplifié les règles **d'individualisation des frais de chauffage pour les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation** (et non plus à tout immeuble collectif).

La loi prévoit également **l'individualisation des frais de refroidissement**, étant précisé que cet ajout est considéré comme négligeable car ce type d'installations collectives de froid est rare actuellement. L'introduction de cette obligation permet de prendre en compte l'individualisation lors de la conception des futurs réseaux.

Seules les dispositions relatives à l'individualisation des frais de chauffage seront étudiées dans le présent flash info.

Le décret du 22 mai 2019 précise les immeubles concernés par cette obligation et les critères permettant d'y déroger.

L'arrêté du 6 septembre 2019 définit les modalités d'application de ces mesures.

Les dispositions de ces textes, relatives à l'individualisation des frais de chauffage, sont présentées dans le tableau ci-après :

Individualisation des frais de chauffage

	DISPOSITIONS	PRÉCISIONS
<p style="text-align: center;">Immeubles concernés</p> <p style="text-align: center;"><i>(article R. 241-7 du code de l'énergie)</i></p>	<p>Tout immeuble collectif à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation pourvu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'une installation centrale de chauffage ou alimenté par un réseau de chaleur ; • d'une installation centrale de froid ou alimenté par un réseau de froid. 	<p>Un immeuble collectif est un immeuble qui comprend au moins deux locaux destinés à être occupés à titre privatif et chauffés ou refroidis, selon le cas par une même installation.</p> <p>Un local occupé à titre privatif est constitué par la pièce ou l'ensemble des pièces réservées à la jouissance exclusive de personnes physiques ou morales.</p> <p>Les bâtiments tertiaires ne sont pas concernés.</p>
<p style="text-align: center;">Immeubles non concernés par l'individualisation des frais de chauffage</p> <p style="text-align: center;"><i>(article R. 241-7 du code de l'énergie)</i></p>	<p>Ne sont pas concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les logements foyers ; • les immeubles dans lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels ; • les immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage sont inférieures à 80 kWh/m² SHAB. an ; • les immeubles pour lesquels l'individualisation des frais de chauffage par l'installation de compteurs individuels se révèle techniquement impossible ou entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées. <p>Dans ce cas, le propriétaire de l'immeuble ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic établit une note justifiant de cette impossibilité technique ou de ce coût excessif. Cette note est jointe aux carnets numériques d'information, de suivi et d'entretien des logements.</p>	<p>Les cas d'impossibilité techniques concernent les immeubles dont la chaleur n'est pas physiquement mesurable.</p> <p>Il s'agit des immeubles pour lesquels (arrêté du 27 août 2012 modifié par l'arrêté du 6 septembre 2019) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la distribution du chauffage n'est pas assurée par une boucle indépendante pour chacun des lots ; • l'émission de chaleur se fait par dalle chauffante sans mesure possible par local ; • l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs de chaleur montés en série (monotubes en série) ; • l'installation de chauffage est constituée de systèmes de chauffage à air chaud non réversibles ; • l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs fonctionnant à la vapeur ; • l'installation de chauffage est équipée de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau chaude, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage. <p>La note justifiant de l'impossibilité technique ou du coût excessif de l'installation de compteurs individuels contient :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit la justification de l'impossibilité technique ; • soit la justification de l'absence de rentabilité ; • le cas échéant, la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais de chauffage.

Immeubles non concernés par l'installation de répartiteur de frais de chauffage

(article R. 241-7 du code de l'énergie)

Excepté pour le cas des logements foyers, lorsque l'installation de compteurs individuels d'énergie thermique ne serait pas techniquement possible, ou entraînerait des coûts excessifs au regard des économies d'énergie attendues, des répartiteurs de frais de chauffage sont installés pour mesurer la consommation de chaleur à chaque radiateur.

Ne sont pas concernés par l'obligation d'installer des répartiteurs de frais de chauffage :

- les immeubles dans lesquels, il est **techniquement impossible** d'installer des répartiteurs de frais de chauffage ;
- les immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage sont **inférieures à 80 kWh/m² SHAB. an** ;
- les immeubles pour lesquels l'individualisation des frais de chauffage par l'installation de répartiteurs de frais de chauffage se révèle **techniquement impossible ou entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées.**

Dans ce cas, le propriétaire de l'immeuble ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic établit une note justifiant de cette impossibilité technique ou de ce coût excessif. Cette note expose, le cas échéant, la méthode alternative employée pour évaluer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement. Elle est jointe aux carnets numériques d'information, de suivi et d'entretien des logements.

Pour individualiser les frais de chauffage, des compteurs individuels sont installés en priorité. L'installation de répartiteur de frais de chauffage constitue une alternative aux compteurs individuels.

Les répartiteurs de frais de chauffage sont placés directement sur les radiateurs. Ils mesurent des différences de température entre le radiateur et la pièce et en déduisent la quantité de chaleur effectivement consommée. Ces appareils sont particulièrement adaptés aux immeubles équipés de réseaux de distribution d'eau chaude verticaux.

Les immeubles pour lesquels il est techniquement impossible d'installer des répartiteurs de frais de chauffage sont ceux pour lesquels (arrêté du 27 août 2012 modifié par l'arrêté du 6 septembre 2019) :

- l'émission de chaleur se fait par dalle chauffante sans mesure possible par local ;
- l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs de chaleur montés en série (monotubes en série) ;
- l'installation de chauffage est constituée de systèmes de chauffage à air chaud non réversibles ;
- l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs fonctionnant à la vapeur ;
- l'installation de chauffage est équipée de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau chaude, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage.

La note justifiant de l'impossibilité technique et du coût excessif de l'installation de répartiteurs de frais de chauffage contient :

- soit la justification de l'impossibilité technique ;
- soit la justification de l'absence de rentabilité ;
- le cas échéant, la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais de chauffage.

Pour ce qui concerne les méthodes alternatives, la note citée précédemment justifie leur utilisation en indiquant le principe de détermination de la quantité de chaleur, contenant a minima la méthode de calcul utilisée.

<p>Évaluation de la consommation de chauffage (arrêté du 27 août 2012 modifié par l'arrêté du 6 septembre 2019)</p>	<p>Pour déterminer la consommation de chauffage de l'immeuble, le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic calcule la moyenne des consommations annuelles de combustible ou d'énergie nécessaires au chauffage de l'immeuble considéré, hors eau chaude sanitaire, relevées sur les trois dernières années, puis la divise par la surface. La part des consommations annuelles de combustible ou d'énergie nécessaires à la production d'eau chaude sanitaire ainsi déduite doit être représentative de la consommation réelle d'eau chaude sanitaire de l'immeuble.</p>	<p>L'obligation dépendant de la consommation de l'immeuble, il est nécessaire, au préalable, d'évaluer son niveau.</p> <p>Affichage dans les parties communes : En copropriété, la moyenne des consommations annuelles de chauffage ou de refroidissement sur les trois dernières années est affichée dans les parties communes de l'immeuble.</p>
<p>Calcul de la rentabilité (arrêté du 27 août 2012 modifié par l'arrêté du 6 septembre 2019)</p>	<p>Le calcul de la rentabilité permet de déterminer si l'immeuble est soumis ou non à l'obligation de s'équiper en compteur et répartiteur de frais de chauffage et de refroidissement.</p>	<p>La justification repose sur un calcul en coût global actualisé (CGA) sur 10 ans.</p>
<p>Débiteur de l'obligation (article L. 241-9 du code de l'énergie)</p>	<p>La pose incombe au propriétaire de l'immeuble.</p>	<p>Il s'agit, entre autres, du syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, du propriétaire particulier en cas de monopropriété, de la SCI, etc.</p> <p>En copropriété, le coût des travaux d'installation est à la charge des copropriétaires de l'immeuble (charges communes générales).</p> <p>Les frais occasionnés ne peuvent être mis à la charge du locataire par le propriétaire dans la mesure où ils ne sont pas des charges récupérables.</p>
<p>Robinets thermostatiques (article R. 241-9 du code de l'énergie)</p>	<p>Avant toute installation des compteurs individuels ou des répartiteurs, les émetteurs de chaleur, quand cela est techniquement possible, sont munis, à la charge du propriétaire, d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce, notamment de robinets thermostatiques en état de fonctionnement.</p>	<p>Le propriétaire doit équiper les émetteurs de chaleur (radiateurs, sèche-serviette, ...) de robinets thermostatiques (ou d'organes de régulation) afin de permettre aux occupants de réguler la température intérieure.</p> <p>Les frais d'installation des robinets thermostatiques incombent au propriétaire de l'immeuble (syndicat des copropriétaires) et ne sont pas récupérables sur le locataire.</p>
<p>Caractéristiques des appareils (article R. 241-11 du code de l'énergie)</p>	<p>Les appareils sont conformes à la réglementation relative au contrôle des instruments de mesure.</p>	<p>Ces appareils doivent permettre de mesurer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif.</p>

<p>Calcul des frais de chauffage (<i>article R. 241-12-1 du code de l'énergie</i>)</p>	<p>Les frais de chauffage afférents à l'installation commune sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en autres frais de chauffage tels que les frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de chauffage et les frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou éventuellement d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareillages, notamment les instruments de régulation, les pompes, les brûleurs et les ventilateurs.</p>	<p>Les autres frais de chauffage sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu.</p> <p>Il s'agit des frais relatifs à l'entretien de l'installation et, éventuellement, à la consommation électrique nécessaire au fonctionnement des appareils (pompes, instruments de régulation, etc.).</p>
<p>Relevé à distance des appareils (<i>article R. 241-11 du code de l'énergie</i>)</p>	<p>Les relevés des appareils doivent pouvoir être effectués sans qu'il soit nécessaire de pénétrer dans les locaux privés.</p>	<p>En copropriété, une fois par an, le syndic de l'immeuble procède au relevé des appareils de mesure et envoie à chaque copropriétaire un relevé de sa consommation d'énergie pour le chauffage et le refroidissement.</p>
<p>Vote en assemblée générale (<i>articles 24-9 et 25 de la loi du 10 juillet 1965</i>)</p>	<p>La pose des appareils nécessite une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 (passerelle de l'article 25-1 possible).</p>	<p>Dans les immeubles en copropriété, il n'y a pas lieu de modifier le règlement de copropriété en assemblée générale si celle-ci décide d'appliquer les coefficients et règles standards.</p>
<p>Sanctions (<i>articles L. 242-2 et suivants du code de l'énergie</i>)</p>	<p>L'autorité administrative peut prononcer chaque année, jusqu'à la mise en conformité, une sanction pécuniaire par immeuble qui ne peut excéder 1 500 € par logement.</p>	<p>En cas de contrôle, le propriétaire communie, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la requête des fonctionnaires et agents chargés des contrôles, l'ensemble des documents prouvant le respect de l'obligation ou les raisons justifiant qu'il en est dispensé.</p> <p>En cas de manquement, l'autorité administrative met le propriétaire en demeure de s'y conformer dans un délai qu'elle détermine.</p>
<p>Entrée en vigueur (<i>articles R. 241-10 et R. 241-11 du code de l'énergie</i>)</p>	<p>Les appareils devront être mis en service au plus tard le 25 octobre 2020.</p> <p>Les appareils installés à partir du 25 octobre 2020 sont relevables par télé-relevé.</p> <p>À compter du 1^{er} janvier 2027, l'ensemble des appareils sont relevables par télé-relevé.</p>	<p>Même si les appareils mis en service avant le 25 octobre 2020 ne doivent pas obligatoirement être relevables par télé-relevé, il est néanmoins préférable d'opter d'ores-et-déjà pour ce type de modèle, étant donné qu'à compter de cette date ils seront les seuls à être posés (en cas de remplacement d'un appareil défectueux par exemple) et qu'à terme tous les immeubles concernés devront être équipés.</p>

Articulation avec les dispositions antérieures

L'individualisation des frais de chauffage n'est pas nouvelle et la réglementation actuelle consiste en une transposition de la directive européenne « efficacité énergétique » 2012/27/EU du 25 octobre 2012. Mais cela n'est pas si simple, le législateur de la loi ELAN, en intervenant sur le calendrier, est ainsi revenu sur la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique, laquelle modifiait déjà le calendrier d'installation des compteurs et répartiteurs de frais de chauffage tel qu'il était alors défini par le décret n° 2012-545 du 23 avril 2012. Il en résulte une succession d'échéances variant selon les immeubles et leur performance énergétique.

D'après l'ancien article R. 241-10 du code de l'énergie, la mise en service devait avoir lieu au plus tard le 31 mars 2017 et, par dérogation :

- Avant le 31 décembre 2017 pour les immeubles consommant entre 120 et 150 kWh/m². an de chauffage ;
- Avant le 31 décembre 2019 pour les immeubles consommant moins de 120 kWh/m². an de chauffage.

Cet article est modifié pour préciser que la mise en service des appareils doit intervenir **au plus tard le 25 octobre 2020**.

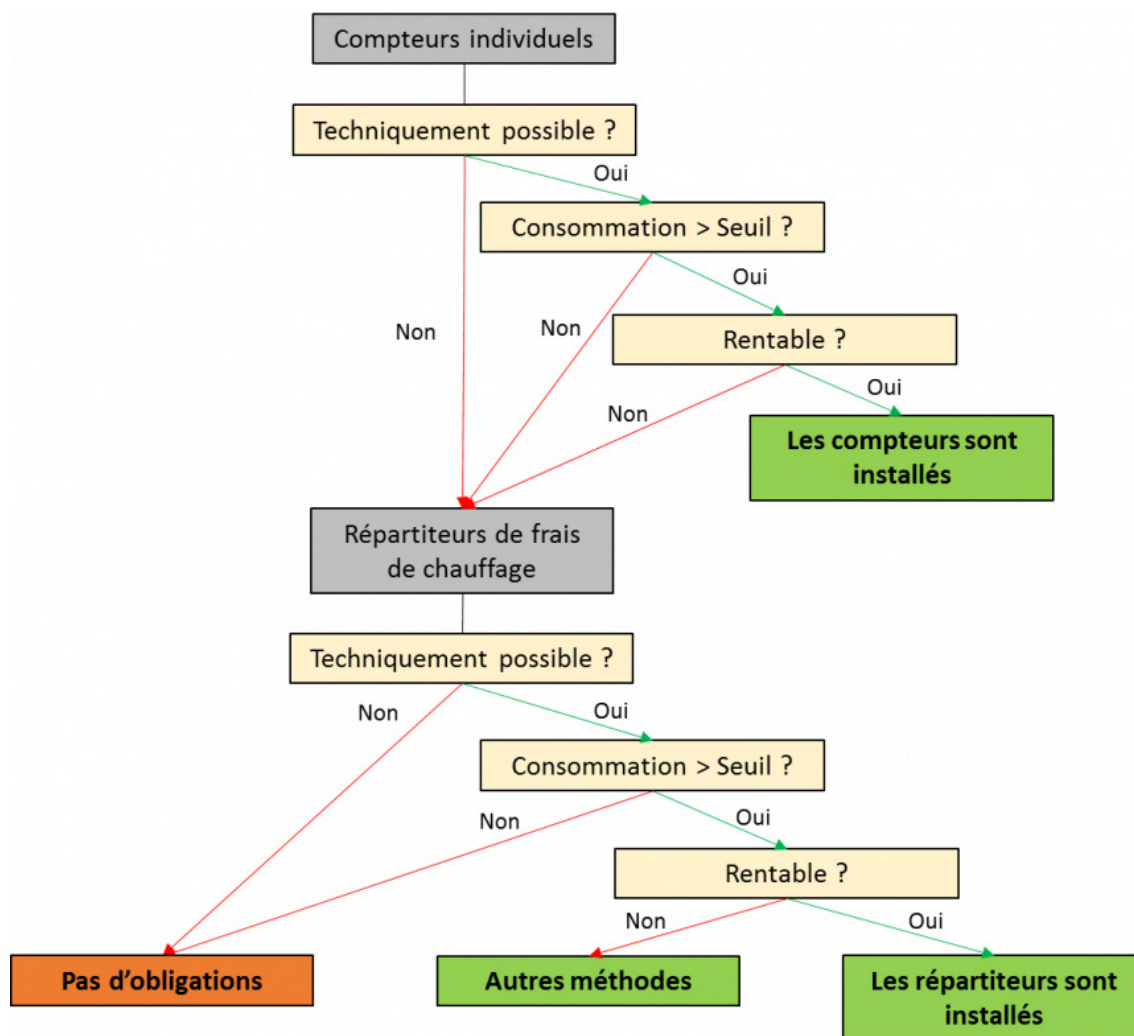
Compte tenu de la réglementation antérieure, les immeubles consommant plus de 120 kWh/ m². an sont en principe déjà équipés (depuis le 31 décembre 2017) et la date du 31 décembre 2019 n'est plus d'actualité.

L'installation n'étant pas obligatoire pour les immeubles dont les valeurs de consommation sont inférieures à 80 kWh/m². an, cela signifie que ces nouvelles mesures concernent uniquement les immeubles dont la consommation est comprise entre 80 kWh/ m². an et 119,99 kWh/m². an.

Ainsi :

Consommation	Installation
Supérieure ou égale à 120 kWh/m ² . an	Déjà équipé (depuis le 31/12/2017)
Entre 80 kWh/m ² an et 119,99 kWh/m ² . an	Avant le 25/10/2020
Inférieure à 80 kWh/m ² . an	Non concerné

Schéma récapitulatif :



Source : Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales - DHUP

ANNEXES

[Décret n° 2019-496 du 22 mai 2019](#) relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée et à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel

[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



Tous nos Flashs infos sont consultables sur www.snpi.com

via votre accès adhérent, dans les rubriques
« *Juridique immobilier* » ou « *Juridique social* » puis « *Flashs infos* »