



LA REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS : NOUVELLE LEGISLATION

publié le **12/07/2016**, vu **3194 fois**, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

Les copropriétés dotées d'un chauffage collectif devaient, avant le 31 décembre 2017, s'équiper d'un système de répartition des frais de chauffage permettant d'individualiser les consommations conformément aux obligations imposées par le décret du 23 avril 2012 et de l'arrêté du 27 août 2012.

La loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) généralise la répartition des frais de chauffage, dispositif qui prévoit une facturation à l'occupant en fonction de ses consommations.

Ces dispositions sont prévues par le décret n° 2016-710 du 30 mai 2016 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur consommée et à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs et précisées dans l'arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs modifié par l'arrêté du 30 mai 2016.

Ces textes renvoient aux articles R.241-7 à R.241-13 du code de l'énergie.

Ainsi, d'ici décembre 2019, tout immeuble collectif disposant d'un système de chauffage commun et fournissant à chacun des locaux occupés à titre privatif **une quantité de chaleur réglable par l'occupant** devra mettre en place des appareils de mesure **permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local**, **sauf impossibilité technique ou coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage**. Ces appareils de mesure peuvent être, selon les configurations, des compteurs thermiques ou des répartiteurs de frais de chauffage.

La mise en place des appareils d'individualisation des frais de chauffage doit avoir lieu au plus tard courant :

mars 2017 pour les bâtiments présentant des consommations de chauffage supérieures à 150 kWh/m².an,

décembre 2017 pour les bâtiments présentant des consommations de chauffage comprises entre 120kWh/m².an et 150 kWh/m².an,

décembre 2019 pour les bâtiments présentant des consommations de chauffage inférieures à 120 kWh/m².an.

Qui est concerné ?

> CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Ne sont toutefois pas concernés par cette obligation légale :

Les immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif ;

Les immeubles dont l'individualisation des frais de chauffage entraînerait un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage

> EXCLUSION DU DISPOSITIF POUR MOTIF D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

Sont également exclus du dispositif pour motif d'impossibilité technique les immeubles pour lesquels :

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 ;
- 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.

L'UNARC précise que le nouveau décret impose uniquement à poser des appareils de mesure déterminant « *la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif* », donc obligatoirement des « **compteurs d'énergie thermique** » (présence d'une « boucle » par appartement qui permet entre autres de déterminer la chaleur dégagée par les canalisations ce que ne peut faire un répartiteur).

Or ces compteurs d'énergie thermique ne peuvent être installés que sur des réseaux de distribution de chauffage dits « *horizontaux* », peu répandus en copropriété.

Ce point devra être clarifié par les pouvoirs publics.

Seule une minorité d'immeubles est donc concernée par l'obligation d'individualiser les frais de chauffage.