



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

charges communes

Question écrite n° 1403

Texte de la question

M. Jean-Louis Christ appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la question de la consommation de chauffage dans les immeubles dotés d'un chauffage collectif. Le législateur, par l'article R. 131-2 du code de la construction et de l'habitation, a prévu que les frais de chauffage peuvent être répartis de manière personnalisée par le biais de compteurs à chaleur individuels. Néanmoins, la décision de poser ce type de compteurs doit se prendre à la majorité de l'assemblée générale de la copropriété. Par ailleurs, cette pose n'est pas obligatoire dans les immeubles où le coût de la pose et des relevés serait disproportionné à leur utilité. Sont également dispensés de cette obligation les immeubles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire antérieure au 31 décembre 1998 et ceux qui, postérieurement à cette date, comportent un pré-équipement permettant la mise en place ultérieure d'un système de répartition des frais de chauffage. Les nombreuses dérogations au principe de la pose obligatoire d'un compteur à chaleur individuel conduisent beaucoup de copropriétés à répartir les charges de chauffage selon les critères de la surface (tantième). Ce critère ne permet évidemment pas de rendre compte, de façon fine, de la consommation réelle d'un foyer. Cette situation n'incite pas les locataires ou les propriétaires à être vigilants sur leur consommation de chauffage, et donc à faire des économies d'énergie. Il lui demande quelles mesures pourraient être envisagées pour rendre plus systématique la mise en place de compteurs de chaleurs individuels dans les immeubles non équipés, dans le but d'impliquer davantage les citoyens dans la maîtrise de leur consommation de chauffage.

Texte de la réponse

Les articles R. 131-2 à R. 131-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les équipements et les répartitions de frais de chauffage dans les immeubles collectifs ont été modifiés à la suite de la parution du décret n° 2012-545 du 23 avril 2012. Ce décret, complété par l'arrêté du 27 août 2012, redéfinit les conditions de mise en place d'appareils d'individualisation des frais de chauffage et restreint les dérogations accordées afin de faciliter l'application de la réglementation. Avant le 23 avril 2012, l'article R. 131-2 du code de la construction et de l'habitation disposait que : « Tout immeuble collectif, équipé d'un chauffage commun [...], doit être muni d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif ». L'article R. 131-3 prévoyait quelques dérogations, notamment pour : - les immeubles dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 1988 et non équipés de système de répartition de frais de chauffage si le rapport entre les frais de chauffage et la surface chauffée est inférieur à un seuil fixé par arrêté ; - les immeubles dont la demande de permis de construire a été déposée après le 31 décembre 1988 et si le rapport entre les frais de chauffage et la surface chauffée est inférieur à un seuil fixé par arrêté. De plus, les techniques de construction pour les permis de construire déposés après le 31 décembre 1988 devaient permettre l'installation d'appareils de mesure et de répartition des frais de chauffage sans intervention significative. A la suite de la parution du décret du 23 avril 2012, les articles R. 131-2 à R. 131-7 du code de la construction et de l'habitation ont été modifiés et les conditions de dérogations sont plus strictes. Une première sous-section concernant les « équipements et répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation » a été rédigée. Elle dispose que, dorénavant, les dérogations à la mise en place d'appareils permettant d'individualiser les frais

de chauffage concernent seulement : - les établissements d'hôtellerie et les logements-foyers ; - les immeubles collectifs dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juin 2001 (i. e. après la mise en application de la RT 2000) ; - les immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par logement ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler significativement la chaleur fournie ; - les immeubles dans lesquels l'installation de chauffage collectif est complétée par des équipements de chauffage fixe dont les frais sont à la charge de l'occupant ; - les immeubles collectifs dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1er juin 2001 dont la consommation de chauffage est inférieure à un seuil fixé par arrêté. De plus, lorsque cela est techniquement possible, des organes de régulation doivent être apposés sur les émetteurs de chaleur afin de permettre aux ménages d'agir sur leur consommation en fonction de leur facture énergétique. La révision de ces articles permet de systématiser la mise en place d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage dans les immeubles collectifs afin d'inciter les locataires ou les propriétaires à faire des économies d'énergie. L'arrêté relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation précisant les modalités du décret est paru le 27 août 2012.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Louis Christ](#)

Circonscription : Haut-Rhin (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1403

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 juillet 2012](#), page 4468

Réponse publiée au JO le : [16 juillet 2013](#), page 7540