



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

immeubles collectifs

Question écrite n° 95489

Texte de la question

M. Jean-Marie Sermier interroge Mme la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat, sur l'article 26 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte. Il dispose que : « lorsqu'un immeuble est pourvu d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant et est soumis à l'obligation d'individualisation des frais de chauffage en application de l'article L. 241-9 du code de l'énergie, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet. » Le député demande ce qu'il advient lorsque le syndic a rempli son obligation mais que l'assemblée générale des copropriétaires, par vote, refuse les travaux. Il souligne que le partage des charges financières liées au chauffage peut être un choix assumé des copropriétaires entretenant entre eux des relations de voisinage anciennes et de qualité justifiant cette forme de cette solidarité financière. Il lui demande donc si la pose de compteurs individuels rend obligatoire l'individualisation des factures.

Texte de la réponse

Le chauffage représente le plus gros poste des consommations d'énergie dans l'habitat, comptant pour près de la moitié de la facture énergétique du logement. Dans les immeubles chauffés collectivement, la méthode de répartition des frais de chauffage au tantième ne permet pas à chaque occupant de lier son comportement au quotidien avec sa facture énergétique. La répartition des frais de chauffage consiste à calculer une partie de la facture de chaque occupant en fonction de ses consommations réelles obtenues par mesure et permet ainsi de valoriser les comportements vertueux, de sensibiliser à l'importance de la réduction des consommations d'énergie et de tenir compte toutefois des situations thermiquement défavorables (exemple des logements orientés au nord). Associé à l'installation d'appareils de régulation et permis par des appareils de mesures dédiés (compteurs ou répartiteurs), ce dispositif est à la fois un facteur d'équité et une réponse en faveur des défis environnementaux, notamment car la responsabilisation des occupants permet de faire baisser les consommations de chauffage d'environ 15 %. L'article 26 de la loi no 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) vient modifier l'article L. 241-9 du code de l'énergie dans le sens d'un renforcement des exigences en matière d'individualisation des frais de chauffage. En effet, alors que les motifs de dérogation du fait d'une impossibilité technique sont inchangés, les motifs de dérogation sous conditions de rentabilité économique introduits dans le précédent décret daté de 2012 sont remplacés par le seul motif de dérogation pour coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage. De plus, le champ d'application est étendu à l'ensemble des bâtiments à chauffage collectif. Cette disposition législative a entraîné une révision des modalités d'application qui sont précisées dans les articles R. 241-6 à R. 241-14 du code de l'énergie (décret no 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). L'arrêté du 27 août 2012 venant compléter le précédent décret a également été modifié par l'arrêté du 30 mai 2016 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs. 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. De la souplesse a été introduite avec un échelonnement dans la mise en service des appareils de mesure. Cet échelonnement permet de conserver l'ambition de la mesure tout en y apportant de la flexibilité. Les immeubles seront alors équipés progressivement avec priorité pour les bâtiments les plus énergivores. Ainsi, la mise en services des appareils permettant l'individualisation des frais de chauffage doit avoir lieu au plus tard avant le : - 31 mars 2017 pour les bâtiments présentant des consommations de chauffage supérieures à 150 kWh/m².an ; - 31 décembre 2017 pour les bâtiments présentant des consommations de chauffage comprises entre 120kWh/m².an et 150 kWh/m².an ; - 31 décembre 2019 pour les bâtiments présentant des consommations de chauffage inférieures à 120 kWh/m².an. Après avoir vérifié que l'immeuble ne fait pas l'objet d'une dérogation pour motif d'impossibilité technique et après détermination de la date de mise en service des appareils de mesure, l'assemblée générale des copropriétaires vote les travaux proprement-dits (équipement en appareils de régulation, service de mesure des frais de chauffage). Ces travaux sont votés à la majorité simple et sur présentation des devis. L'article R. 241-7 du code de l'énergie, précise que les relevés de ces appareils doivent pouvoir être effectués sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privatifs, afin de préserver la sphère privée des occupants. Le risque sanitaire lié à l'émission d'ondes de ces appareils apparaît comme extrêmement faible dans la mesure où les niveaux d'émission et les fréquences en jeu n'apparaissent pas significatifs pour présenter des risques pour la santé, cela d'autant plus que les répartiteurs n'émettent des ondes qu'au moment des relevés de consommations qui s'effectuent de manière ponctuelle. La facture de combustible adressée aux occupants est établie en partie à partir des consommations mesurées (frais individuels, 70 % de la facture) et en partie à partir des consommations totales de l'immeuble (frais communs, 30 % de la facture). Le calcul s'appuie, pour les frais communs, sur le règlement de copropriété et peut prendre en compte les situations et configurations thermiquement défavorables. L'arrêté du 27 août 2012 précise dans son article 2 que c'est la surface habitable définie à l'article R* 111-2 du code de la construction et de l'habitation qui doit être prise en compte lors du calcul des consommations. Ainsi, il « n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R* 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. ». En conclusion, le dispositif d'individualisation des frais de chauffage s'inscrit résolument dans la dynamique enclenchée par la loi TECV pour limiter les consommations énergétiques. Il vient en effet compléter de manière cohérente les autres mesures inscrites dans la loi et notamment celles dédiées à la rénovation énergétiques de bâtiments (exemple : obligation de rénovation thermique lors de travaux importants sous certaines conditions), ainsi que les outils incitatifs mis en place (crédit d'impôt, éco-prêt à taux zéro, etc.). Il concourra donc à l'atteinte des objectifs fixés par la loi de baisse des consommations.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Sermier](#)

Circonscription : Jura (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 95489

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Environnement, énergie et mer

Ministère attributaire : Environnement, énergie et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 mai 2016](#), page 3615

Réponse publiée au JO le : [27 septembre 2016](#), page 8829