

## L'individualisation des frais de chauffage

En principe, tout bâtiment collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage doit comporter une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de chaleur fournie à chaque local privatif et ainsi d'individualiser les frais de chauffage (art. L 174-2 du code de la construction et de l'habitation).

Par exception, des immeubles sont exclus de cette obligation lorsque l'installation d'individualisation des frais de chauffage n'est pas rentable ou n'est pas techniquement possible.

Les [articles R 174-2 et suivants du CCH](#) ainsi que [l'arrêté du 27 août 2012](#) précisent cette obligation.

**Les appareils d'individualisation des frais de chauffage devaient être mis en service le 25 octobre 2020. Force est de constater que trop peu d'immeubles concernés respectent cette obligation alors même que le prix du gaz augmente sous l'effet des incertitudes géopolitiques !** C'est la raison pour laquelle, l'UNIS, dans le cadre de la charte en faveur de l'individualisation des frais de chauffage signée avec le Syndicat de la Mesure, poursuit des actions de sensibilisation et d'information des adhérents.

Cette note a pour objet de rappeler la réglementation ainsi que les sanctions applicables.

*NB : Une obligation similaire existe pour l'individualisation des frais de refroidissement lorsque le bâtiment est pourvu d'une installation centrale de froid.*

### 1/ Les immeubles concernés

Sont concernés par l'obligation d'individualisation des frais de chauffage les **immeubles collectifs** :

- à usage **d'habitation ou à usage mixte** (professionnel et habitation)
- pourvus d'une **installation centrale de chauffage** ou alimenté par un **réseau de chaleur** (art. R 174-2 du CCH).
- dont la **consommation de chauffage** est égale ou supérieure à **80 kWh/m<sup>2</sup>SHAB.an** (arrêté du 27 août 2012).

L'obligation d'individualisation des frais de chauffage s'applique aussi bien aux **immeubles collectifs appartenant à un seul propriétaire** qu'aux **immeubles en copropriété**. Dans ce dernier cas, une décision de l'assemblée générale est nécessaire. La majorité de vote est celle de l'article 25 I) avec possibilité d'appliquer la passerelle de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les immeubles tertiaires ne sont pas concernés par ces dispositions.

## 2/ Les appareils d'individualisation des frais de chauffage

### Le principe : les compteurs d'énergie thermique

Les immeubles concernés doivent être équipés de compteurs individuels d'énergie thermique permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de chauffage (art. R 174-2 du CCH).

### La dérogation : les répartiteurs de frais de chauffage

Certains immeubles sont exclus de l'obligation d'installer des compteurs d'énergie (art. R 174-3 du CCH). Il s'agit des :

- logements foyers
- immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage sont inférieures au seuil de 80 kWh/m<sup>2</sup>SHAB.an (arrêté du 27 août 2012). La surface à considérer est la surface habitable définie par le code de la construction et de l'habitation (art. 1 I de l'arrêté du 27 août 2012).
- immeubles dans lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels ou de poser un appareil permettant aux occupants de moduler la chaleur fournie.

Il s'agit notamment des immeubles pour lesquels 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 (art. 1 I de l'arrêté du 27 août 2012).

- immeubles pour lesquels le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires justifient que l'individualisation par l'installation de compteurs individuels entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées.

Dans ce cas, **une note justifiant de cette impossibilité technique ou de ce coût excessif doit être établie par le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires**. Cette note doit contenir la justification de l'impossibilité technique ou de l'absence de rentabilité selon les modalités précisées en annexe II de l'arrêté ainsi que, le cas échéant, la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais de chauffage (art. 1 III de l'arrêté du 27 août 2012).

**Dans ces immeubles, à l'exclusion des logements foyers, des répartiteurs de frais de chauffage doivent être installés pour mesurer la consommation de chaleur de chaque radiateur** (art. R 174-4 du CCH).

Là encore des immeubles sont exclus de cette obligation. Il s'agit des :

- immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage sont inférieures au seuil de 80 kWh/m<sup>2</sup>SHAB. an. La surface à considérer est la surface habitable (art. 1 II de l'arrêté du 27 août 2012).

- Immeubles dans lesquels il est techniquement impossible d'installer des répartiteurs de frais de chauffage ou de poser un appareil permettant aux occupants de moduler la chaleur fournie.

Il s'agit notamment des 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 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 ventiloconvecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage (art 1 II de l'arrêté du 27 août 2012).

- immeubles pour lesquels le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires justifie que l'individualisation par **l'installation de répartiteurs entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie** susceptibles d'être réalisées.

Dans ce cas, **une note justifiant de cette impossibilité technique ou de ce coût excessif doit être établie par le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires**. Cette note doit contenir la justification de l'impossibilité technique ou de l'absence de rentabilité selon les modalités précisées en annexe II de l'arrêté du 27 août 2012 ainsi que, le cas échéant, la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais de chauffage.

**La note expose, le cas échéant, la méthode alternative employée pour évaluer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement**. Elle justifie son utilisation en indiquant le principe de détermination de la quantité de chaleur, contenant a minima la méthode de calcul utilisée (art. 1 III de l'arrêté du 27 août 2012).

### **3/ La mise en place des appareils d'individualisation**

**Pour déterminer la consommation de chauffage de l'immeuble et donc savoir s'il est concerné par l'obligation d'individualiser les frais de chauffage, le propriétaire de l'immeuble ou 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 habitable. Cette moyenne des consommations de combustible ou d'énergie est affichée dans les parties communes de l'immeuble** (art. 3 et 5 de l'arrêté du 27 août 2012). Ce calcul permet de savoir si la consommation du bâtiment est supérieure au seuil de 80 kWh/ m<sup>2</sup>SHAB.an.

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. L'annexe I de l'arrêté précise les modalités de réalisation du calcul de la moyenne des consommations annuelles de chauffage sur les trois dernières années.

Dans le cas d'un groupe d'immeubles desservis par une installation commune de chauffage, et si tous les immeubles ne possèdent pas un compteur en pied d'immeuble, les comparaisons mentionnées ci-dessus sont réalisées à l'échelle du groupe d'immeubles. Les immeubles doivent alors être équipés d'appareils de mesure compatibles entre eux et gérés par la même entité (art. 3 de l'arrêté du 27 août 2012).

**Avant l'installation des appareils de mesure, les émetteurs de chaleur, doivent être munis** (quand cela est techniquement possible), à la charge du propriétaire, **d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce, notamment de robinets thermostatiques** (art. R 174-5 du CCH).

**Tous les immeubles concernés par l'obligation d'individualisation des frais de chauffage doivent être équipés depuis le 25 octobre 2020** de compteurs d'énergie thermique ou si cela n'est pas possible de répartiteurs de frais de chauffage (art. R 174-6 du CCH).

#### **4/ La répartition des frais de chauffage dans les immeubles équipés**

Les frais de chauffage afférents à l'installation commune sont répartis en (art. R 174-8 du CCH) :

-frais de combustible ou d'énergie

-autres frais de chauffage (frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations, frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique ou d'autres formes d'énergie pour le fonctionnement des appareillages).

➤ **Les frais de combustibles ou d'énergie**

Les frais de combustible ou d'énergie sont répartis entre les locaux desservis. Ils comprennent des frais communs et des frais individuels (art. R 174-10 du CCH).

- **Les frais communs** de combustible sont obtenus en multipliant le total des dépenses de combustible ou d'énergie par un coefficient de 0,30.

Dans les immeubles dans lesquels des appareils de mesure avaient déjà été installés, le coefficient choisi entre 0 et 0,50 au moment de l'installation de ces appareils est conservé.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires ou le gestionnaire d'un immeuble entièrement locatif peut remplacer le coefficient initialement choisi par le coefficient de 0,30.

Ces frais sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété (en tantièmes) ou les documents en tenant lieu (tel que le bail, le mode de répartition des charges entre les locataires prévu par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989).

- Le total des **frais individuels** s'obtient par différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs.
- Ce total est réparti en fonction des indications fournies par les appareils de mesure, les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux pouvant être prises en compte.  
70% de la consommation totale de l'immeuble, hors eau chaude sanitaire, est ainsi réparti selon les relevés des appareils de mesure.

La moyenne des consommations annuelles de chauffage sur les trois dernières années est affichée dans les parties communes de l'immeuble.

Dans le cas d'un groupe d'immeubles desservis par une installation commune de chauffage, il est possible de prendre en compte les configurations thermiquement défavorables pouvant exister entre ces différents immeubles (art. 5 de l'arrêté du 27 août 2012).

➤ **Les autres frais de chauffage**

Sont visés notamment (art. R 174-8 du CCH) :

- les frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de chauffage,
- les frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareillages (instruments de régulation, pompes, brûleurs, ventilateurs, etc).

Ces frais sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu (notamment le bail, le mode de répartition des charges entre les locataires prévu par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 - art. R 174-11 du CCH).

<b>5/ Le relevé des appareils de mesure</b>
---

Les appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage doivent être conformes à la réglementation relative au contrôle des instruments de mesure (art. R 174-7 du CCH).

**Le relevé des appareils de mesure a lieu au moins une fois par an** (art. 5-1 de l'arrêté du 27 août 2012).

Les relevés de ces appareils doivent pouvoir être effectués sans qu'il soit nécessaire de pénétrer dans les locaux privatifs.

L'obligation de télérelève est mise en place progressivement :

- les appareils installés depuis le 25 octobre 2020 doivent être relevables par télérelève.
- **l'ensemble des appareils devront être relevables par télérelève à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027.**

<b>6/ L'information des copropriétaires et locataires sur leur consommation de chaleur</b>
--

➤ **L'évaluation mensuelle de la consommation**

**Dans les immeubles munis d'appareils télé-relevables**, le syndicat des copropriétaires ou le bailleur doit transmettre à chaque copropriétaire / locataire **une évaluation mensuelle de la consommation de chaleur de son lot** (art 24-9 de la loi du 10 juillet 1965 et art. 6-2 de la loi du 6 juillet 1989) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 (art. R 174-12 du CCH).

L'évaluation comprend au moins (art. 5-2 de l'arrêté du 27 août 2012) :

- la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire correspondant à la période comprise entre le dernier relevé et la dernière évaluation transmise ;
- la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire cumulée sur l'année civile.

➤ **La note annuelle d'information**

Le **syndic doit adresser à chaque copropriétaire** (qui l'adresse ou le fait adresser à son tour à son (ses) locataire (s), le cas échéant), concomitamment avec la convocation de l'assemblée générale appelée à

connaître des comptes, **une note d'information annuelle sur la consommation d'énergie pour le chauffage de son logement** (art 24-9 de la loi du 10 juillet 1965). Le contenu de cette note est déterminé par l'article 5-1 de l'arrêté du 27 août 2012.

Le syndic doit également tenir à la disposition des copropriétaires, entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire collectifs (art. 18-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**Dans le cadre d'un bail à usage d'habitation principale**, le bailleur communique au locataire, un mois avant la régularisation des charges, une **note d'information** sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement (art. 23 de la loi du 6 juillet 1989).

**La moyenne des consommations annuelles de chauffage de l'immeuble sur les trois dernières années est affichée dans les parties communes de l'immeuble** (art. 5 de l'arrêté du 27 août 2012).

## **7/ Contrôle et sanction**

Des fonctionnaires et des agents publics sont habilités à rechercher et à constater les infractions et manquements à l'obligation d'individualiser les frais de chauffage (art. L 185-1 du CCH).

Le propriétaire de l'immeuble collectif ou le syndicat des copropriétaires communique, dans un délai d'un mois à compter de la réception de leur demande, l'ensemble des documents prouvant le respect de l'obligation d'individualiser les frais de chaleur ou les raisons justifiant de la dispense (art. L 185-2 du CCH).

En cas de manquement, l'administration met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de faire les travaux nécessaires à l'individualisation des frais de chauffage dans un délai qu'elle détermine (art. L 185-3 du CCH).

En l'absence de réponse ou en cas de mise en demeure infructueuse, **l'administration peut infliger chaque année, jusqu'à la mise en conformité, une amende par bâtiment qui ne peut excéder 1500 € par logement** (art. L 185-4 du CCH).

\*\*\*

### **Outils de communication**

Téléchargez la [brochure d'information \(4 pages\)](#)

Télécharger la [plaquette destinée aux copropriétaires \(2 pages\)](#)