



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## immeubles collectifs

Question écrite n° 34383

### Texte de la question

M. Dominique Perben attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur la gestion des chauffages collectifs dans les copropriétés privées. Certaines copropriétés ont mis en place des compteurs de calories pour chaque appartement en vue de mieux maîtriser les coûts de chauffage. La réglementation prévoit une répartition des coûts liés à l'énergie à hauteur de 60 % pour les compteurs et 40 % à la masse. Cette répartition n'est plus suffisamment incitative pour que les particuliers réalisent des économies d'énergie (meilleure gestion de leur consommation de chauffage, travaux d'isolation). Alors que le Grenelle de l'environnement définit des objectifs ambitieux de réduction de la consommation énergétique dans le bâtiment, il lui demande si l'on ne peut pas envisager une modification de la réglementation dans les immeubles avec chauffage collectif. Ainsi, on pourrait envisager une répartition des coûts liés à l'énergie plus incitative, avec 80 % pour les compteurs et 20 % à la masse.

### Texte de la réponse

Dans les immeubles collectifs pourvus d'un chauffage commun, l'individualisation de la part variable des frais de chauffage, en répartissant ceux-ci entre les occupants selon les quantités de chaleur consommées par chacun, contribue à mobiliser le gisement d'économies d'énergie lié au changement de comportement de l'usager, d'abord grâce à l'information précise sur ses consommations et ensuite grâce au signal-prix induit par la répercussion dans la part variable des frais de chauffage. L'obligation légale de l'individualisation des frais de chauffage a été introduite par l'article 4 de la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974 relative aux économies d'énergie, cité à l'article L. 131-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Conformément au dernier alinéa de l'article 4 de cette loi, cette obligation s'applique sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût excessif. Les conditions d'application, et notamment les critères de dérogation, sont précisées par les articles R. 131-2 à R. 131-8 du CCH dans leur rédaction résultant des décrets n° 79-1232 du 31 décembre 1979 et n° 91-999 du 30 septembre 1991. Concernant plus particulièrement la répartition des coûts, celle-ci n'est pas aujourd'hui de 60 % pour les compteurs et de 40 % à la masse. L'article R. 131-7 du CCH prévoit que les frais de chauffage liés à l'installation commune sont divisés en deux parties : les frais de combustible ou d'énergie, d'une part, et les 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, tels que les instruments de régulation, les pompes, les brûleurs, les ventilateurs, etc., d'autre part. Les frais de combustible ou d'énergie sont répartis entre les locaux desservis en distinguant des frais communs et des frais individuels : les frais communs de combustible ou d'énergie sont obtenus en multipliant le total des dépenses de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,50. Ce coefficient peut toutefois être choisi entre 0,25 inclus et 0,50 sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou du gestionnaire d'un immeuble entièrement locatif ; le total des frais individuels s'obtient par la 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 prévus à l'article R. 131-2 (c'est-à-dire les compteurs ou les

répartiteurs). D'après le syndicat de la mesure, il paraît difficile de faire augmenter de façon aussi significative la part liée à la consommation d'énergie individuelle par rapport à la part fixe. Du fait notamment des pertes de distribution dans les réseaux, il existe toujours une part de consommation énergétique qui n'est pas maîtrisable par l'occupant. Dès lors, il serait injustifié de faire peser sur lui des coûts dont il n'est pas responsable. Cette part de pertes non maîtrisées et non maîtrisables est estimée, a minima, à 30 % par les professionnels de la mesure et il serait donc très difficile de justifier une répartition de 80 % - 20 %. Dans un premier temps, appliquer les textes sur la répartition des frais de chauffage serait déjà un pas important vers la mise en oeuvre efficace de l'individualisation des frais de chauffage dans les bâtiments équipés de chauffages collectifs. Force est de constater que, dans les cas où elles s'appliquaient, ces dispositions ont été peu suivies, en raison notamment des règles de décision des travaux dans les copropriétés, et également d'une fiabilité contestée des systèmes de répartition de l'époque. Depuis lors, le contexte technique et social a évolué dans un sens plus favorable à l'individualisation des frais de chauffage : sur le plan technique, des répartiteurs électroniques sont apparus, plus performants et esthétiques, certains offrant la possibilité de transmission des données par radio, ce qui évite un relevé intrusif dans les logements. Sur le plan économique et social, la préoccupation concernant la lutte contre le changement climatique et la hausse durable du coût de l'énergie ont relancé l'intérêt des consommateurs pour les économies d'énergie en matière de chauffage. Au-delà des obligations imposées par le passé, l'installation de systèmes de comptage individuel d'énergie de chauffage est encouragée depuis 2006, à travers le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) instauré par les articles 14 à 17 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique, lorsque ces systèmes sont munis de répartiteurs électroniques et que les radiateurs sont munis de robinets thermostatiques, comme le prévoit la fiche d'opération standardisée n° BAR-TH-21 annexée à l'arrêté du 19 juin 2006 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie. En outre, les compteurs individuels d'énergie thermique et les répartiteurs de frais de chauffage installés dans un immeuble collectif sont éligibles-au crédit d'impôt en application de l'article 200 quater du code général des impôts relatif aux dépenses d'équipements de l'habitation principale. Dans le cadre du Grenelle de l'environnement, le comité opérationnel « Bâtiments existants », piloté par Philippe Pelletier, président du comité stratégique du plan bâtiment du Grenelle de l'environnement a rappelé, dans son rapport final, l'intérêt du comptage individuel de la chaleur lorsque l'occupant a la possibilité de moduler le chauffage de son logement. Il invite le Gouvernement à « rendre opérationnelle l'obligation de comptage de la chaleur en révisant (le décret d'application de la loi du 29 octobre 1974) ». Par ailleurs, la directive 2006/32/CE du 5 avril 2006 relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales demande aux États membres, dans son article 13, de « veiller dans la mesure où cela est techniquement possible, financièrement raisonnable et proportionné compte tenu des économies d'énergie potentielles », à ce « que les clients finals reçoivent à un prix concurrentiel des compteurs individuels qui mesurent avec précision leur consommation effective et qui fournissent des informations sur le moment où l'énergie a été utilisée », et plus particulièrement dans le cas d'un nouveau bâtiment ou d'un bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants. Compte tenu des éléments qui précèdent, une réflexion est en cours pour faire évoluer les dispositions réglementaires citées, en tenant compte des expériences passées et des évolutions techniques, en considérant plus particulièrement la mise en place du comptage individuel comme une mesure d'économie d'énergie à envisager lors de travaux importants sur un bâtiment existant. Ainsi, le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire va engager très prochainement une concertation avec l'ensemble des acteurs concernés par cette mesure, en particulier les représentants des propriétaires et des locataires et les professionnels du secteur, afin de préparer une mise à jour des textes réglementaires de 1991 : le décret et l'arrêté. Parmi les sujets étudiés lors de cette concertation, figurera notamment la répartition des frais (frais liés à l'énergie et frais liés « à la masse »). Enfin, il est à noter que l'article 3 du projet de loi portant engagement national pour l'environnement (appelé aussi projet de loi « Grenelle 2 ») prévoit de faciliter les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans les copropriétés, en intégrant ce type de travaux à l'article 25 de la loi n° 65 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue à l'article 24.

## Données clés

**Auteur :** [M. Dominique Perben](#)

**Circonscription** : Rhône (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 34383

**Rubrique** : Logement

**Ministère interrogé** : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

**Ministère attributaire** : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 4 novembre 2008, page 9442

**Réponse publiée le** : 28 juillet 2009, page 7493