



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

immeubles collectifs

Question écrite n° 57523

Texte de la question

M. Michel Terrot appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la question importante liée à la généralisation de l'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs et copropriétés. Le décret n° 2012-545 du 23 avril 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs prévoit la mise en service d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif. Ainsi, la copropriété devra installer des appareils permettant de mesurer la quantité de chaleur fournie ou une grandeur représentative de celle-ci pour chaque appartement. Ces appareils devront être installés à l'extérieur des locaux privatifs afin que les relevés soient simplifiés. De plus, les copropriétaires devront munir les émetteurs de chaleur, quand cela est techniquement possible, d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce, notamment des robinets thermostatiques en état de fonctionnement. Ce décret prévoit que cette installation se fera à la charge des copropriétaires au plus tard le 31 mars 2017. Actuellement, selon le cadre législatif et réglementaire en vigueur, la répartition des charges de chauffage dans les immeubles collectifs s'effectue à partir du comptage thermique à la chaufferie centrale, selon le principe de la répartition par tantièmes. Mais les grosses copropriétés sont souvent constituées de nombreux immeubles indépendants. Dans ces copropriétés, il y a souvent une grosse chaufferie centrale et plusieurs sous-stations desservant les immeubles. Cette configuration rend donc pratiquement impossible la répartition individuelle des charges de chauffage, de compte tenu du cadre réglementaire actuel concernant les règles de décision pour ce type de travaux dans les copropriétés. Afin de débloquer cette situation est de permettre la généralisation rapide de l'individualisation des frais de chauffage dans les grosses copropriétés, il lui demande donc s de bien vouloir lui préciser quelles mesures envisage le Gouvernement pour adapter notre cadre législatif et réglementaire et notamment la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, de façon à rendre possible les comptages dans chaque sous-station desservant chaque immeuble et à considérer chaque sous-station comme une chaufferie à part entière, ce qui permettrait une répartition individualisée des charges dans chaque immeuble et inciterait ainsi les propriétaires à réaliser les lourds travaux d'amélioration des performances énergétiques qui sont indispensables à la réduction des dépenses liées au chauffage des immeubles collectifs mais également à la diminution des émissions de gaz à effet de serre résultant de la consommation énergétique de ces habitations collectives.

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 suite à la parution du décret no 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 indique les dérogations accordées à l'application de cette réglementation. Cette réglementation prévoit ainsi que les immeubles collectifs à usage principal d'habitation équipé d'un chauffage commun, ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1er janvier 2001 et dont la consommation énergétique dépasse un certain seuil, doivent être muni d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage. Ces appareils doivent être mis en fonction avant le

31 mars 2017 et les relevés des données permettant l'estimation de la consommation des locaux occupés à titre privatif devront pouvoir être effectués sans qu'il soit nécessaire de pénétrer dans les locaux. Dans le cas des grosses copropriétés composées de plusieurs immeubles collectifs à usage principal d'habitation, l'arrêté du 27 août 2012 prévoit que, si tous les immeubles ne possèdent pas un compteur d'énergie thermique en pied d'immeuble, le seuil de consommation maximal est calculé à l'échelle du groupe d'immeubles. Si la consommation énergétique moyenne du groupe d'immeubles dépasse le seuil fixé par la réglementation, alors tous les immeubles doivent être équipés d'appareils de mesure compatibles entre eux et gérés par la même entité. Les grosses copropriétés composées de plusieurs immeubles collectifs alimentés par une chaufferie commune sont donc soumises à la réglementation relative à la répartition individuelle des frais de chauffage. Enfin, la réglementation n'impose pas l'utilisation de répartiteurs de frais de chauffage : il est possible pour les propriétaires d'installer d'autres moyens techniques permettant d'individualiser les frais énergétiques tels que les compteurs individuels. La réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble est un moyen efficace pour permettre d'abaisser substantiellement la consommation énergétique des copropriétés.

Données clés

Auteur : [M. Michel Terrot](#)

Circonscription : Rhône (12^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57523

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [17 juin 2014](#), page 4840

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2400