

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

## COPROPRIÉTÉ : MESURE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET INDIVIDUALISATION DES FRAIS

### Fiche pratique J 294

Date de publication : 27/10/2020 - Energie/environnement



Frais de chauffage, d'eau chaude et de refroidissement en copropriété... Ces trois postes sont généralement très importants, pour les copropriétaires, tant au niveau financier qu'au niveau de l'impact environnemental.

Le législateur a mis en place une obligation d'individualisation des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude au sein des copropriétés. De nouveaux appareils de mesure doivent être installés au sein des appartements en copropriété.

Ce dispositif obligatoire lancé en 2011, a été renforcé par la loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015, puis par la loi Elan du 23 novembre 2018, qui a étendu le mécanisme au dispositif de refroidissement.

L'Institut national de la Consommation fait le point sur ces nouveaux dispositifs.

## 1 - RAPPEL DU CONTEXTE

### 2 - L'OBLIGATION DE DETERMINER ET DE REGULER LA QUANTITE DE CHALEUR ET D'EAU CHAUDE FOURNIES A CHAQUE LOCAL

2.1 - Le principe : une installation permettant d'individualiser les frais de chauffage et d'eau chaude dans tous les immeubles collectifs d'habitation ou mixtes

2.2 - La pose de compteurs individuels, de répartiteurs de frais de chauffage ou la possibilité d'une dispense ?

2.3 - La fixation de délais pour installer ces dispositifs de mesure

### 3 - L'OBLIGATION DE DETERMINER ET DE REGULER LA QUANTITE DE FROID FOURNIE A CHAQUE LOCAL

### 4 - LES PRISES DE DECISIONS LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE

### 5 - LA REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, DE REFROIDISSEMENT ET DE FOURNITURE D'EAU CHAUDE

## 1 - **RAPPEL DU CONTEXTE**

Initiées en 2011, la loi de transition énergétique du 17 août 2015 a modifié les modalités d'individualisation des frais de chauffage au sein des immeubles collectifs.

La loi Elan du 23 novembre 2018 est venue apporter des modifications à ce dispositif. Il s'agit en particulier de l'article 71 de cette loi.

Une consultation a été lancée, en avril 2019, sur les projets des textes d'application (décret et arrêté).

Le décret n°2019-496 du 22 mai 2019 relatif à la "détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée et à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel" et l'arrêté du 6 septembre 2019 relatif à la "détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel" sont venus préciser le cadre d'application de la loi.

### **Important**

L'arrêté du 6 septembre 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel a fixé les dernières modalités d'application de ce dispositif.



## 2 - L'OBLIGATION DE DETERMINER ET DE REGULER LA QUANTITE DE CHALEUR ET D'EAU CHAUDE FOURNIES À CHAQUE LOCAL

Ce dispositif est prévu par l'article L. 241-9 du code de l'énergie. Les dispositions d'application sont codifiées au sein des articles R. 241-6 et suivants du code de l'énergie.

### 2.1 - Le principe : une installation permettant d'individualiser les frais de chauffage et d'eau chaude dans tous les immeubles collectifs d'habitation ou mixtes

#### Quelle est la fonction de l'installation ?

Tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant :

- de déterminer,
- et de réguler la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif.

#### A noter

La loi Elan a renforcé le rôle de l'installation. Elle doit non seulement déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local, mais également la réguler.

#### Une installation dans quels immeubles ?

Ce dispositif doit être installé dans un "immeuble collectif pourvu d'une installation centrale de chauffage ou alimenté par un réseau de chaleur". Il s'agit d'un immeuble comprenant au moins deux locaux destinés à être occupés à titre privatif et chauffés par une même installation.

Le décret précise donc la définition d'un " local occupé à titre privatif ". Ce dernier est constitué par la pièce ou l'ensemble des pièces réservées à la jouissance exclusive de personnes physiques ou morales.

#### A noter

Le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic s'assure que l'immeuble comporte une installation répondant à cette obligation.

### 2.2 - La pose de compteurs individuels, de répartiteurs de frais de chauffage ou la possibilité d'une dispense ?



### **Le principe : la pose de compteurs individuels d'énergie thermique**

Tout immeuble collectif à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation pourvu d'une installation centrale de chauffage ou alimenté par un réseau de chaleur est muni de compteurs individuels d'énergie thermique.

Ce dispositif doit permettre :

- de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif,
- et ainsi d'individualiser les frais de chauffage collectif.

### **L'exception partielle : l'installation de répartiteurs de frais de chauffage**

Si l'installation de compteurs individuels d'énergie thermique n'est pas techniquement possible, ou entraîne des coûts excessifs au regard des économies d'énergie attendues, des répartiteurs de frais de chauffage sont installés pour mesurer la consommation de chaleur à chaque radiateur.

Ne sont pas concernés :

- les immeubles dans lesquels, pour des motifs et dans des cas précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction, il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels pour mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif,
- les 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 définie à l'article R. \* 111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- les autres immeubles pour lesquels le propriétaire ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, justifient que l'individualisation des frais de chauffage par l'installation de compteurs individuels se révèle techniquement impossible ou entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées.

## La définition des immeubles pour lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels

L'arrêté du 6 septembre 2019 a défini les immeubles concernés par cette exception.

Il s'agit de ceux 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.

Dans ce cas, le propriétaire de l'immeuble ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic établit une note justifiant de cette impossibilité technique ou de ce coût excessif.

La note contient :

- soit la justification de l'impossibilité technique,
- soit la justification de l'absence de rentabilité,
- le cas échéant, la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais de chauffage.

Cette note est jointe aux carnets numériques d'information, de suivi et d'entretien des logements.

### Bon à savoir

Ces dispositions seront applicables à compter de la publication des arrêtés cités.

### A noter

Avant toute installation des appareils, les émetteurs de chaleur sont munis, à la charge du propriétaire, d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce, notamment de robinets thermostatiques en état de fonctionnement. Cette disposition est applicable quand cela est techniquement possible.

## L'exception totale : la dispense d'installation

Ne sont concernés par aucun dispositif :

- les logements foyers,
- les immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage sont inférieures au seuil égal à 80 kWh/ m<sup>2</sup>SHAB. an. La surface à considérer est la surface habitable définie à l'article R. \* 111-2 du code de la construction et de l'habitation,
- les autres immeubles pour lesquels le propriétaire ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, justifient que l'individualisation des frais de chauffage par l'installation de répartiteurs de frais de chauffage se révèle techniquement impossible ou entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées,
- les immeubles dans lesquels, pour des motifs et dans des cas précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction, il est techniquement impossible d'installer des répartiteurs de frais de chauffage pour mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif.

### **La définition des immeubles pour lesquels il est techniquement impossible d'installer des répartiteurs de frais de chauffage**

L'arrêté du 6 septembre 2019 a défini les immeubles concernés par cette exception.

Il s'agit de ceux 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 ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage.

Dans ce cas, le propriétaire de l'immeuble ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic établit une note justifiant de cette impossibilité technique ou de ce coût excessif.

La note contient :

- soit la justification de l'impossibilité technique,
- soit la justification de l'absence de rentabilité,
- le cas échéant, la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais de chauffage.

Cette note expose, le cas échéant, la méthode alternative employée pour évaluer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement. Elle justifie de son utilisation en indiquant le principe de détermination de la quantité de chaleur, contenant a minima la méthode de calcul utilisée.

Elle est jointe aux carnets numériques d'information, de suivi et d'entretien des logements, établis en application de l'article L. 111-10-5 du code de la construction et de l'habitation.

### **Loi Elan : de nouvelles dérogations à l'obligation d'individualisation**

Avant la loi Elan, il pouvait être dérogé à l'obligation d'individualisation des frais de chauffage au sein des immeubles collectifs, en raison :

- d'une impossibilité technique,
- ou d'un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

Désormais, les dérogations sont :

- l'impossibilité technique (comme auparavant),
- et le coût excessif au regard des économies attendues.

## **2.3 - La fixation d'un délai pour installer ces dispositifs de mesure**

L'ensemble des appareils doivent être mis en service au plus tard le 25 octobre 2020.

### 3 - L'OBLIGATION DE DETERMINER ET DE REGULER LA QUANTITE DE FROID FOURNIE À CHAQUE LOCAL

Depuis la loi Elan, tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de froid doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif.

#### L'installation d'un appareil de mesure

Tout immeuble collectif à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation pourvu d'une installation centrale de froid ou alimenté par un réseau de froid est muni d'appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de refroidissement collectif.

#### Quels sont les immeubles concernés ?

Un "immeuble collectif pourvu d'une installation centrale de froid ou alimenté par un réseau de froid" est un immeuble qui comprend au moins deux locaux destinés à être occupés à titre privatif et refroidis par une même installation et un " local occupé à titre privatif " est constitué par la pièce ou l'ensemble des pièces réservées à la jouissance exclusive de personnes physiques ou morales.

Le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic s'assure que l'immeuble comporte des installations répondant à ces obligations.

#### Quelles sont les exceptions à ce principe ?

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux logements foyers,  
aux immeubles collectifs dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer le froid consommé par chaque local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de réguler le refroidissement fourni par la centrale de froid ou le réseau de froid collectif,

#### La définition des immeubles pour lesquels il est techniquement impossible de mesurer le froid

L'arrêté du 6 septembre 2019 a défini les immeubles concernés par cette exception. Il s'agit de ceux pour lesquels :

- la distribution du refroidissement n'est pas assurée par une boucle indépendante pour chacun des lots,
- l'émission de froid se fait par dalle rafraîchissante sans mesure possible par local,
- l'installation de refroidissement est équipée d'émetteurs de froid montés en série (monotubes en série),
- l'installation de refroidissement est équipée de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau froide, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de refroidissement.

- aux immeubles dont les valeurs de consommation en froid sont inférieures à 80 kWh/m<sup>2</sup>SHAB. an. La surface à considérer est la surface habitable définie à l'article R. \* 111-2 du code de la construction et de l'habitation,
- aux autres immeubles pour lesquels le propriétaire ou le cas échéant, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, justifient que l'installation d'appareils de mesure permettant d'individualiser les frais de refroidissement collectif se révèle techniquement impossible ou entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées.

Dans ce cas, le propriétaire de l'immeuble ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic établit une note justifiant de cette impossibilité ou de ce coût excessif. Cette note est jointe aux carnets numériques d'information, de suivi et d'entretien des logements.

La note contient :

- soit la justification de l'impossibilité technique au regard du I du présent article,
- soit la justification de l'absence de rentabilité selon les modalités précisées en annexe II,
- le cas échéant, la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais de refroidissement.

#### **Quel est le délai pour installer ces dispositifs ?**

La mise en service des appareils doit avoir lieu au plus tard le 25 octobre 2020.

## **4 - LES PRISES DE DECISIONS LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE**

### **L'inscription de la réalisation des travaux à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la copropriété**

Certaines obligations s'imposent au syndic lorsque l'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, et ce en application de l'article L. 241-9 du code de l'énergie.

Cette question est traitée par l'article 24-9 de la loi du 10 juillet 1965.

En effet, le syndic doit inscrire 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 vote en assemblée générale**

Sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

- l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires,
- l'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage,
- la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Ce point est précisé par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **Bon à savoir**

#### **La possibilité d'un deuxième vote !**

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à simple des présents en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité simple.

Attention ! Ces dispositions ne sont pas applicables aux demandes d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.



## 5 - LA REPARTITION ET LA RELEVÉ DES FRAIS DE CHAUFFAGE, DE REFROIDISSEMENT ET DE FOURNITURE D'EAU CHAUDE

### Le calcul des frais de chauffage, de refroidissement et de fourniture d'eau chaude mis à la charge des occupants

En principe, les frais de chauffage, de refroidissement et de fourniture d'eau chaude mis à la charge des occupants comprennent, en plus des frais fixes, le coût des quantités de chaleur et de froid calculées à l'aide des dispositifs de mesures.

Ce principe est applicable sauf si une disposition, une convention ou un usage vient contredire ce principe.

#### La détermination de la consommation de chauffage ou de refroidissement de l'immeuble

Le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic calcule la moyenne des consommations annuelles de combustible ou d'énergie nécessaires au chauffage ou au refroidissement de l'immeuble considéré, hors eau chaude sanitaire, relevées sur les trois dernières années, puis la divise par la surface habitable définie à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

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.

Dans le cas d'un groupe d'immeubles desservis par une installation commune de chauffage ou de refroidissement, et si tous les immeubles ne possèdent pas un compteur en pied d'immeuble, les comparaisons 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.

### Les relevés des appareils

Actuellement, les relevés de ces appareils peuvent être effectués sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privés.

Les appareils installés à partir du 25 octobre 2020 seront relevables par télé-relève.

A compter du 1er janvier 2027, l'ensemble des appareils seront relevables par télé-relève.

Le décret du 20 juillet 2020 relatif aux modalités d'accès aux informations de consommation et de facturation liées aux consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire dans les immeubles collectifs dotés de dispositifs d'individualisation des frais de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire est venu préciser ce dispositif pour les nouveaux systèmes.

### Le relevé des appareils de mesure au sein des copropriétés et l'information des occupants

En cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic procède au relevé des appareils de mesure au moins une fois par an et envoie chaque année au propriétaire de chaque local qui l'adresse ou le fait adresser à son tour à son (ses) locataire (s), le cas échéant, un relevé de la consommation d'énergie pour le chauffage dudit local.

Sur ce relevé figureront en outre des indicateurs de suivi de sa consommation.

Il s'agit, a minima, de la consommation d'énergie pour le chauffage ou le refroidissement du local pour la même période de l'année précédente, si elle est disponible, et de la consommation d'énergie moyenne pour le chauffage ou le refroidissement de l'ensemble de l'immeuble.

Cette période inclut a minima les mois de fonctionnement de l'installation de chauffage ou de refroidissement de l'immeuble.

La moyenne des consommations annuelles de chauffage ou de refroidissement 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 ou de refroidissement, il est possible de prendre en compte les configurations thermiquement défavorables pouvant exister entre ces différents immeubles.

#### **La transmission de l'évaluation des consommations au sein des copropriétés et pour les locations**

Le [décret du 20 juillet 2020](#) relatif aux modalités d'accès aux informations de consommation et de facturation liées aux consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire dans les immeubles collectifs dotés de dispositifs d'individualisation des frais de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire est venu préciser les modalités pratiques en copropriété et lors d'une location.

Dans les immeubles munis des appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif, lorsque ceux-ci sont télé-relevables, l'évaluation de la consommation de chaleur et de froid du logement dans les copropriétés et pour les locataires est transmise :

- Semestriellement jusqu'au 31 décembre 2021. Toutefois, elle est transmise trimestriellement sur demande du locataire dans les immeubles locatifs et, dans les immeubles relevant du statut de la copropriété, sur demande du copropriétaire à son initiative ou à celle de son locataire ou de l'occupant de bonne foi du logement.
- Mensuellement à partir du 1er janvier 2022.

#### **En savoir plus**

> La fiche pratique de l'INC "[Les factures d'eau](#)"

> La fiche pratique de l'INC "[Les contrats de fourniture d'énergie en 15 questions](#)"

Consultez le dossier publié par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales "[Réglementation liée à l'individualisation des frais de chauffage](#)".

Virginie POTIRON,  
Juriste à l'Institut national de la consommation