



Individualisation des frais de chauffage : la position de l'ARC suite aux nouvelles dispositions prescrites par la loi ELAN

19/02/2019

Action

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), qui a été publiée le 23 novembre 2018, propose de nouvelles mesures pour l'individualisation des frais de chauffage en modifiant les dispositions de la Loi de Transition Énergétique pour une Croissance Verte (LTECV) de 2015 transcrites dans l'article L.241-9 du Code de l'Énergie.

I. Rédaction de cet article avant la loi ELAN

« Tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif. 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 ».

Cette prescription a été précisée par l'arrêté du 30 mai 2016 qui édictait que :

« La mise en service des appareils prévus à [l'article R. 241-7 du code de l'énergie](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000023983208&idArticle=LEGIART1000031748123&dateTexte=&categorieLien=cid) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000023983208&idArticle=LEGIART1000031748123&dateTexte=&categorieLien=cid>) doit avoir lieu au plus tard le 31 mars 2017.

Par dérogation :

- a) Si la consommation en chauffage de l'immeuble est comprise entre 120 / m²SHAB/an et 150 kWh/ m²SHAB/an, la date de mise en service doit avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2017 ;*
- b) Si la consommation en chauffage de l'immeuble est inférieure à 120 kWh/ m²SHAB/an, la date de mise en service doit avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2019. »*

II. Rédaction après la loi ELAN

« 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. 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.

Lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs des frais de chauffage individuels sont utilisés pour déterminer la quantité de chaleur à chaque radiateur, à moins que l'installation de tels répartiteurs ne soit ni rentable ni techniquement possible. Dans ces cas, d'autres méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif sont envisagées. Un décret en Conseil d'Etat précise le cadre de mise en place de ces méthodes. »

La nouvelle rédaction précise notamment que lorsqu'il n'est pas possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs de chauffage individuels peuvent être installés au niveau de chaque radiateur, si cette installation est techniquement faisable et économiquement rentable.

Malgré cet assouplissement de l'obligation initiale d'individualisation des frais de chauffage, certains syndicats continuent à vouloir imposer cette opération en faisant peur aux copropriétaires en agitant le « chiffon rouge » de la sanction de 1500 euros par an et par logement, prescrite par la LTECV, tant que l'immeuble n'est pas conforme à la réglementation en vigueur.

III. Les recommandations de l'ARC

Malgré cette évolution du Code de l'Énergie, l'ARC maintient sa position qui est de considérer que :

- la pose de compteurs thermiques sur une boucle de chaleur horizontale peut être une solution rentable ;
- la pose de répartiteurs de frais de chauffage sur chaque radiateur dans le cas d'un réseau de chaleur vertical ne constitue pas une opération rentable même si elle est techniquement faisable, l'économie espérée résultant de l'individualisation (moins de 10 %) n'étant pas suffisante pour couvrir sur 10 ans les dépenses d'investissement, d'entretien et de relève des répartiteurs.

En conséquence, si votre syndic tente de passer en force en mettant en avant le risque de sanction, vous devez refuser toute opération d'installation de répartiteurs de frais de chauffage qui n'a pas fait l'objet d'une étude de faisabilité technique et de rentabilité financière.

Si le syndicat des copropriétaires souhaite dégager sa responsabilité au regard de ce risque, il est recommandé de voter la réalisation d'une étude technico-économique préalable à toute réalisation de travaux, si elle n'a pas été effectuée auparavant dans le cadre d'un audit énergétique ou d'un diagnostic de performance énergétique collectif.

Pour en savoir plus

Consulter sur notre site internet les articles relatifs à l'individualisation des frais de chauffage en tapant le mot-clé « **répartiteurs** » dans la recherche multicritères.