



Circulaire n°74/16

Document technique

27 juillet 2016
Destinataires :
Tous les organismes Hlm
N/Réf. : FP/CB/NP/LDM/mfl

Le Délégué général

Individualisation des frais de chauffage

Madame, Monsieur le Président,
Madame, Monsieur le Directeur général,

La [loi n° 2015-992 du 17 août 2015](#) relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV) a généralisé l'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs pourvus d'un chauffage commun. Les modalités d'application du dispositif ont été précisées par un [décret](#) et un [arrêté](#) du 30 mai 2016.

L'Union sociale pour l'habitat s'est largement mobilisée sur cette question lors des débats parlementaires et elle a poursuivi son action sur les aspects réglementaires, notamment pour obtenir un calendrier de mise en œuvre moins contraignant que celui qui était initialement proposé.

Cette circulaire vise, d'une part, à préciser le contexte législatif et réglementaire qui découle de la loi du 17 août 2015 et, d'autre part, à apporter des éléments de réponse aux questions les plus fréquentes que les organismes Hlm se posent légitimement quant à sa mise en œuvre.

En ce qui concerne le contexte législatif et règlementaire

L'[article L. 241-9 du code de l'énergie](#) dispose désormais que 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.

L'[article R. 241-7 du code de l'énergie](#), modifié par le décret n°2016-710 du 30 mai 2016, précise que « *tout immeuble collectif équipé 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 est muni d'appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de chauffage collectif* ». Il précise également que les relevés de ces appareils doivent pouvoir être effectués sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privatifs.

L'[article R. 241-9 du même code](#) précise, pour sa part, que préalablement à l'installation d'appareils permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie, les émetteurs de chaleur, quand cela est techniquement possible, sont munis, à la charge du propriétaire, d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce. Il s'agit notamment de robinets thermostatiques en état de fonctionnement permettant ainsi aux occupants d'agir sur la température intérieure des pièces de leur logement.

En termes de calendrier, la mise en service des appareils d'individualisation des frais de chauffage doit intervenir progressivement, entre le 31 mars 2017 et le 31 décembre 2019, selon le niveau de consommation de chauffage de l'immeuble. L'entrée en vigueur de l'obligation d'installation des appareils étant fonction de la consommation de chauffage de l'immeuble, il est donc nécessaire d'en évaluer le niveau, selon les modalités de calcul prévues par l'[arrêté du 27 août 2012](#).

En matière de dérogations, les immeubles dans lesquels, il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif (par exemple, lorsque l'émission de chaleur se fait par dalle chauffante) ne sont pas concernés par l'obligation d'individualiser les frais de chauffage. Il en va de même pour les immeubles dont l'individualisation des frais de chauffage entraînerait un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage. En outre, les logements-foyer (notamment les résidences sociales) et les établissements d'hôtellerie sont exclus du dispositif.

En ce qui concerne les sanctions, les propriétaires d'un immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun (ou en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic) devront, sur demande de l'administration, communiquer l'ensemble des documents prouvant le respect de l'obligation d'installation des appareils d'individualisation des frais de chauffage ou les raisons justifiant d'une dispense. À défaut, l'autorité administrative pourra mettre l'intéressé en demeure d'installer les appareils dans un délai déterminé. En l'absence de réponse à la requête ou lorsque l'intéressé ne s'est pas conformé à la mise en demeure dans le délai fixé, l'autorité administrative peut prononcer à son encontre chaque année, jusqu'à la mise en conformité, une sanction pécuniaire par immeuble qui ne peut excéder 1 500 € par logement.

En ce qui concerne les questions qui nous sont fréquemment posées

- **Quels sont les dispositifs qui permettent de satisfaire à l'obligation ?**

La question se pose dans la mesure où l'[article R. 241-7 du code de l'énergie](#), modifié par le décret n° 2016-710 du 30 mai 2016, vise désormais des « *appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie* » alors que, dans sa version antérieure, le texte faisait également référence à des appareils permettant de mesurer « *une grandeur représentative* » de la chaleur fournie.

Dans ce cadre, nous avons été régulièrement sollicités pour savoir si cette nouvelle rédaction imposait de recourir exclusivement à l'installation de compteurs thermiques, et excluait de fait le recours à des répartiteurs de frais de chauffage.

Pour rappel, les répartiteurs de frais de chauffage sont des boîtiers installés sur chaque émetteur de chaleur dans les logements. Ils mesurent les différences de température entre le radiateur et la pièce et en déduisent la quantité de chaleur effectivement consommée. Les compteurs individuels d'énergie thermique, placés à l'entrée des logements, permettent, pour leur part, une mesure directe de la consommation énergétique par logement.

Sur ce point, l'Union sociale pour l'habitat a souhaité diligenter une analyse juridique approfondie, par le biais d'un cabinet d'avocats spécialisé dans le droit de l'énergie.

Il résulte de cette étude que l'interprétation du nouveau texte doit être faite, non regard du texte antérieur, mais de la [directive européenne du 25 octobre 2012](#) relative à l'efficacité énergétique, que les dispositions françaises en cause transposent.

Cette directive vise expressément les répartiteurs de frais de chauffage. Elle précise que « *lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement impossible d'utiliser des compteurs individuels pour mesurer la consommation de chaleurs, des répartiteurs des frais de chauffage individuel sont utilisés pour mesurer la consommation de chaleur à chaque radiateur, à moins que l'État membre en question ne démontre que l'installation de tels répartiteurs n'est pas rentable* » (article 9, § 3).

En outre, la réglementation nationale, par le biais de l'[article R. 241-11 du code de l'énergie](#), prévoit que les appareils permettant l'individualisation des frais de chauffage doivent être conformes à la réglementation relative au contrôle des instruments de mesure. Celle-ci est précisée par le [décret n° 2001-387 du 3 mai 2001](#) qui définit les instruments de mesure comme des instruments qui mesurent « *directement ou indirectement* » des grandeurs, rapports ou fonctions de ces grandeurs et qui relèvent d'une liste figurant en annexe du décret, laquelle vise les compteurs d'énergie thermique, ainsi que les « appareils permettant de déterminer les quantités de chaleur fournies par le chauffage des locaux ». Un répartiteur de frais de chauffage peut donc entrer dans le champ de cette réglementation, alors même qu'il ne mesure pas directement une quantité de chaleur mais qu'il permet de déduire une telle quantité sur la base de la température des pièces.

Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, rien ne nous permet, à ce stade, d'affirmer que les répartiteurs de frais de chauffage ne représentent pas une possibilité d'exécution de l'obligation d'individualiser les frais de chauffage.

- **Qui a la charge des frais liés à l'installation des appareils d'individualisation des frais de chauffage ?**

Le propriétaire de l'immeuble (ou en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic) doit s'assurer de l'installation des appareils d'individualisation des frais de chauffage. Les frais liés à l'installation de ces appareils sont à sa charge, tout comme l'installation préalable des organes de régulation sur chacun des émetteurs de chauffage.

En revanche, les frais liés à la location du matériel, à leur entretien et aux relevés des données sont des charges récupérables auprès des locataires au titre du [décret n° 82-955 du 9 novembre 1982](#).

- **Les résidences universitaires sont-elles concernées par cette obligation ?**

La question peut se poser dans la mesure où les logements-foyers sont expressément exemptés de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage par l'[article R. 241-8 du code de l'énergie](#), et que la définition des résidences universitaires, précisée à l'[article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#), paraît très similaire à celle des logements-foyers qui sont définis à l'[article L. 633-1 du CCH](#).

Toutefois, la similitude des définitions légales ne permet pas une assimilation et les deux catégories demeurent juridiquement distinctes.

Ainsi, le logement en foyer suit un régime juridique différent de l'habitation en résidence universitaire. Le plan même du CCH révèle cette dualité. Au sein du Livre VI, Titre III du CCH, on distingue :

- une section dédiée aux résidences universitaires (L. 631-12) – pour rappel, depuis la loi ALUR, les logements en résidences universitaires sont partiellement soumis à la loi du 6 juillet 1989 (cf. [loi du 6 juillet 1989 : art. 40, VIII](#)) ;
- un chapitre dédié aux logements-foyers (L. 633-1 et suivants).

Afin de conforter notre analyse sur ce point précis, nous avons questionné les services de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, et nous restons en attente de leur réponse.

En revanche, les résidences sociales apparaissent bien comme relevant d'une typologie de logement-foyer au titre de l'alinéa 3 de l'article L. 633-1 du CCH. Celles-ci sont donc exemptées de l'obligation.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Président, Madame, Monsieur le Directeur général, l'expression de ma considération distinguée.



Frédéric Paul

Contacts :

Farid Abachi
Responsable du Département Énergie et Environnement
Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales
farid.abachi@union-habitat.org

Louis du Merle
Conseiller juridique
Direction des Études Juridiques et Fiscales
ush-djef@union-habitat.org

Christophe Boucaux
Directeur de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales
christophe.boucaux@union-habitat.org

Nathalie Piquemal
Directrice des Études Juridiques et Fiscales
ush-djef@union-habitat.org