

Individualisation des frais de chauffage :

La nouvelle réglementation au 01 juin 2016

Après de longs mois d'incertitude, un décret et un arrêté pris en application des articles 26 et 27 de la Loi du 17 août 2015 sur la Transition Énergétique pour une Croissance Verte ont enfin été publiés le 31 Mai 2016 au journal officiel. Ils rentrent en application de lendemain de leur publication soit le 01 juin 2016.

Rappelons en préambule, que l'obligation d'individualisation des frais de chauffage était d'ores et déjà prévue par la loi de 1974. Le décret du 23 avril 2012 et l'arrêté du 27 août 2012 en définissaient le champ d'application et les conditions dans lesquelles il pouvait être dérogé à l'obligation d'individualisation.

Les deux textes publiés en mai 2016 viennent modifier les règles relatives à cette obligation.

En substance, ces nouveaux règlements poussent désormais vers une généralisation de mise en œuvre des systèmes permettant l'individualisation des frais de chauffage dans l'ensemble des immeubles équipés d'un chauffage collectif.

Décryptage...

1. Champs d'application

« 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 ». (Art R 241-7 du code de l'énergie)

Les précédents textes qui encadraient cette obligation avaient fixé un ensemble d'exceptions permettant aux personnes concernées de s'affranchir de cette obligation. On peut notamment citer parmi ces exceptions les logements pour lesquels les seuils de consommations de chauffage étaient inférieurs à 190 kWh/m².an (ou 150 kWh/m².an en fonction du taux d'installation de robinets thermostatiques dans le/les bâtiments).

Ces seuils de consommations ont aujourd'hui disparu impliquant de facto la généralisation de l'obligation.

On relève toutefois le maintien de certaines exceptions techniques (a) et un échéancier d'application de ces nouvelles mesures en fonction de niveaux de consommation du bâtiment (b).

a) Les exceptions techniques

Des exonérations sont toujours possibles lors qu'« il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément » ou si « l'individualisation des frais de chauffage entraînerait un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage »

Pour rappel, sont exonérés de mise en place de système d'individualisation de frais de chauffage les immeubles pour lesquelles :

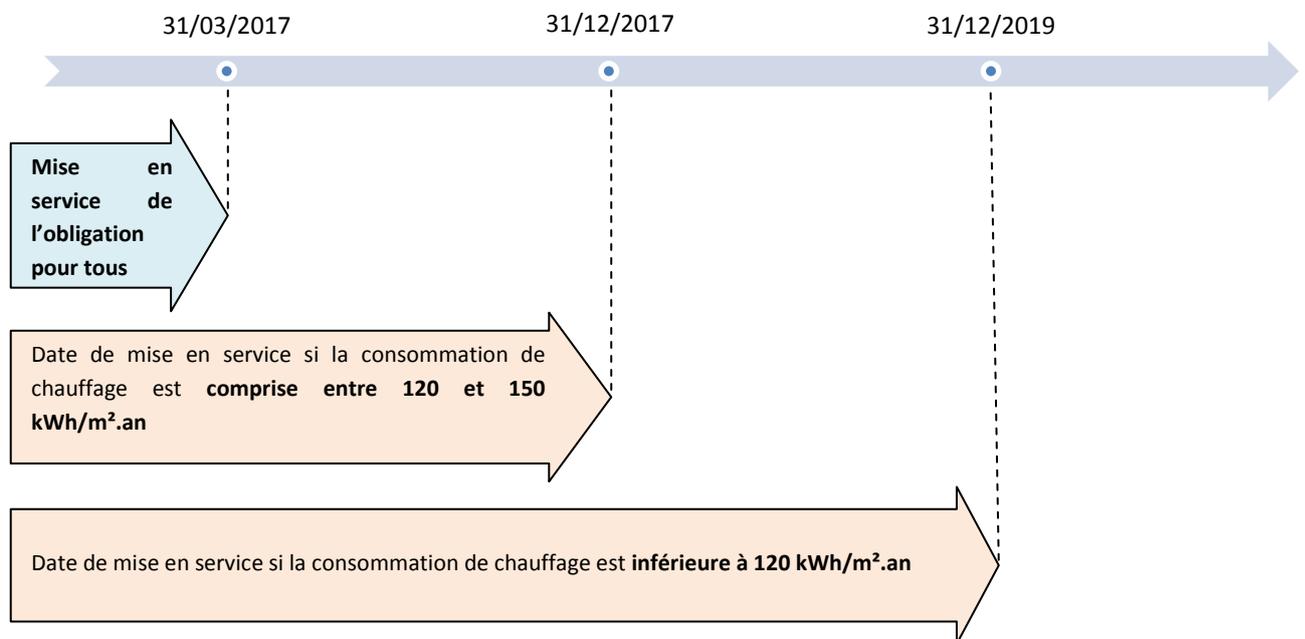
- L'émission de chaleur de fait par dalle chauffante sans mesure possible par local ;
- L'installation de chauffage est équipée d'émetteurs de chaleur montés en série (monotubes en série) ;
- L'installation de chauffage est constituée de systèmes de chauffage à air chaud ;
- L'installation de chauffage 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 ;

b) Dates d'application en fonction des consommations

Si votre immeuble n'est pas concerné par les exceptions ci-dessus décrites, la mise en service des appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage doit avoir lieu au plus tard le **31 mars 2017** (art R241-10 du code de l'énergie)

Toutefois des délais supplémentaires sont accordés :

- jusqu'au **31 décembre 2017** si la consommation de chauffage est comprise entre **120 et 150 kWh/m².an**
- ou jusqu'au **31 décembre 2019**, si la consommation de chauffage est inférieure à **120 kWh/m².an**



2. Quels appareils pour individualiser les frais de chauffage ?

La publication de ces deux textes s'inscrit dans un contexte nourri par de nombreux débats et discussions sur, notamment, le bien fondé de cette obligation et de son extension à tous les bâtiments, quel que soit son niveau de consommation.

Or, il semble bien que ces textes risquent de faire encore couler de l'encre et d'animer de nombreux débats.

Explication...

Avec la publication du décret du 31 mai 2016, on observe que la phrase suivante a disparu du texte : « [...] *Ces appareils doivent permettre de mesurer la quantité de chaleur fournie ou une grandeur représentative de celle-ci* ». Seule la notion d'appareil de mesure permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local, est maintenue dans cette nouvelle version du texte.

Dès lors, les différents acteurs de la copropriété, au premier rang desquels l'Association des Responsables de Copropriété (ARC), n'ont pas manqué de relever cette nouvelle rédaction, qui impliquerait selon ces derniers l'exclusion des répartiteurs de frais de chauffage au seul profit des compteurs d'énergie thermique, seuls appareils permettant de mesurer scientifiquement une quantité de chaleur (*cf Communiqué de presse de l'ARC*)

Cette lecture implique de facto l'exclusion des bâtiments pour lesquels il n'est pas possible d'installer des compteurs d'énergie thermique en gaine palière (eu égard à l'architecture du réseau de distribution propre au bâtiment– réseau vertical/réseau horizontal).

A la mi-juin 2016 le site internet « service-public » indiquait dans une note l'obligation d'installer des compteurs à l'entrée des appartements en application des textes publiés le 31 mai 2016 (extrait : « *Ces appareils prennent la forme de compteurs individuels placés à l'entrée de chaque logement.* »)¹, confirmant ainsi l'interprétation de l'ARC. Pour autant, les jours qui suivront, ce site internet sera modifié en y ajoutant les répartiteurs de frais de chauffage également comme appareil permettant d'individualiser les frais de chauffage.

Notons également, que dans un guide de l'ADEME (voir pièce jointe), publié en juin 2016, la présence des répartiteurs de frais de chauffage est elle aussi maintenue.

☞ ☞

Face à cette situation le Comité de Liaison des Energies Renouvelables a saisi début juin l'Administration Centrale et l'ADEME pour avoir un avis de leurs parts sur les appareils concernés par ces règlements.

Force est donc de constater que malgré la publication du décret et de l'arrêté du 31 mai 2016, qui étaient tant attendu, ce sujet risque encore de faire l'actualité des prochaines semaines, en fonction des interprétations qui seront, le cas échéant, rendues par l'Administration et l'ADEME.

Pour aller plus loin :

- Lire le communiqué de Presse de l'ARC :
http://arc-copro.fr/sites/default/files/files/repartiteurs_31_05_16.pdf
http://arc-copro.fr/sites/default/files/files/communiqu%C3%A9_repartiteurs_31_05_16.pdf

Sources

Décret du 30 Mai 2016 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032611296&dateTexte=&categorieLien=id>

Arrêté du 30 Mai 2016 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032611338&dateTexte=&categorieLien=id>

¹ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14745>