

# RÉPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE COLLECTIF EN RÉNOVATION



L'individualisation des frais de chauffage est désormais obligatoire dans un grand nombre de copropriété. Cette démarche a pour objectif d'améliorer le système de répartition des frais de chauffage collectif et de motiver les résidents à faire des économies d'énergie.



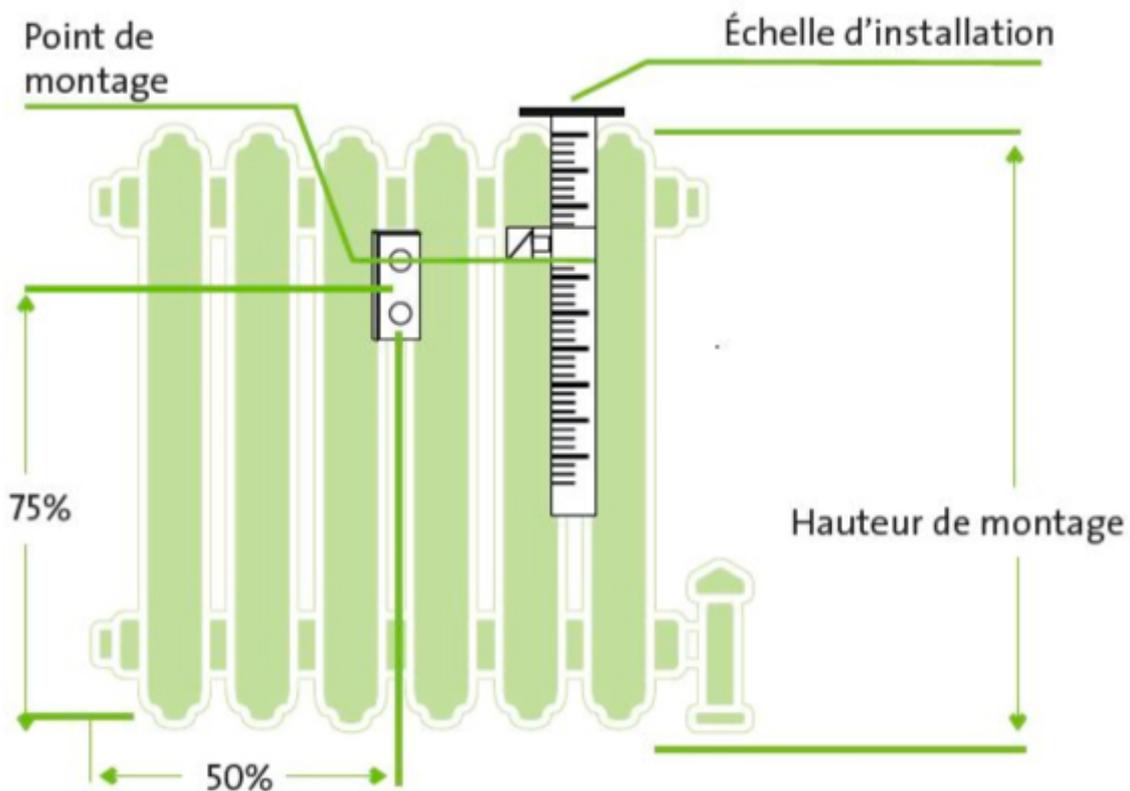
En application de la loi du 11 mars 1957, il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement le présent ouvrage, sur quelque support que ce soit, sans l'autorisation de l'Éditeur ou du Centre Français d'exploitation du droit de copie, 20, rue des Grands Augustins, 75006 Paris.

© XPair éditions, 2019

Mars 2019

L'individualisation des frais de chauffage est désormais obligatoire dans un grand nombre de copropriété. Cette démarche a pour objectif d'améliorer le système de répartition des frais de chauffage collectif et de motiver les résidents à faire des économies d'énergie.

### La pose du répartiteur de frais de chauffage



*Répartition des frais de chauffage collectif : la pose d'un répartiteur – source Ista*

## La répartition des frais de chauffage collectif en copropriété

Dans certaines copropriétés, une chaufferie commune permet d'alimenter l'ensemble du bâtiment en chauffage. Un tel mode de chauffage entraîne une répartition des frais parfois inéquitable entre les résidents. Ce sont en effet les tantièmes de chacun des copropriétaires qui sont pris en compte par le syndic de copropriété pour répartir les charges entre les habitants et non pas leur mode de consommation réel.

Des **travaux de rénovation doivent être prévus en copropriété** lorsque la répartition des frais de chauffage se fait encore de manière collective. La date de mise en service obligatoire pour les

appareils d'individualisation dépend de la consommation énergétique du bâtiment en termes de chauffage. Ainsi :

→ Pour les immeubles dont la consommation énergétique pour le chauffage est inférieure à 120 kWh/m<sup>2</sup> par an doit mettre en service un système d'individualisation des charges le 31 décembre 2019 au plus tard.

→ Tous les immeubles dont la consommation énergétique pour le chauffage est supérieure à 120 kWh/m<sup>2</sup> par an devait prévoir de tels travaux de rénovation avant le 31 décembre 2019 au plus tard.

L'eau chaude sanitaire n'est pas comptabilisée dans ce calcul.

## L'individualisation des frais de chauffage en copropriété

La loi Élan, c'est-à-dire la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 est venue modifier les possibilités de dérogation des copropriétés à la mise en place d'un **système d'individualisation de chauffage**. Un décret doit prochainement venir préciser l'ampleur de cet assouplissement. En principe, tous les immeubles à destination d'habitations et étant équipé d'un système de chauffage collectif doivent installer des appareils permettant l'individualisation des frais de chauffage. Toutefois, la loi prévoyait déjà que cette individualisation n'était obligatoire que lorsque la technique d'installation et l'infrastructure de la copropriété le permet.

Pour que la modification de la **répartition des frais de chauffage collectif en rénovation soit obligatoire**, il est toutefois impératif que cela soit techniquement possible. Dans les cas suivants, les travaux de rénovation ne permettront pas l'individualisation des frais de chauffage :

- Lorsque les émetteurs de chaleur fonctionnent grâce au principe de la vapeur.
- Lorsque le chauffage collectif de l'immeuble est équipé d'un système de production de la chaleur à air chaud.
- Lorsque les émetteurs de chaleur sont montés en série.
- Lorsque le chauffage du bâtiment est équipé de connecteurs à eau chaude.
- Lorsqu'une dalle chauffante permet de diffuser la chaleur, sans qu'un système de mesure de la consommation n'ait été prévu lors de l'installation à neuf.
- Lorsque des ventilo-convecteurs sont installés.
- Lorsque le local (ou la chaufferie) n'est pas équipé d'une boucle individuelle de chauffage.
- Lorsque le chauffage dispose de batteries ou de tubes à ailettes.

Aucune de ces installations de chauffage ne permet de mettre en place des appareils permettant de mesurer la consommation individuelle de chaque logement. Ces installations ne permettent pas aux résidents de moduler la chaleur voulue et donc la chaleur fournie. Il sera donc techniquement impossible de pouvoir relever la chaleur consommée par les différents logements sans changer le type de chauffage.



*Répartiteur de chauffage sur radiateur en rénovation de copropriété – source Ista*

## Travaux de rénovation du système de chauffage collectif

Les **travaux de rénovation du système de chauffage collectif** doivent être soumis à une prise de décision en assemblée générale. La majorité absolue doit être obtenue. La mise au vote des travaux d'individualisation des frais de chauffage doit être organisée par le syndic de copropriété. Il se charge de convoquer les copropriétaires et de mettre le point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Les frais d'individualisation du système de chauffage collectif seront à l'entière charge des copropriétaires de l'immeuble. La répartition sera effectuée en fonction de leurs tantièmes de propriété au sein de l'immeuble.

Le syndic de copropriété et le syndicat des copropriétaires sont tenus comme responsable du respect de la loi pour la mise en service d'un dispositif d'individualisation des frais de chauffage au sein de l'immeuble. S'agissant d'une obligation légale, la copropriété peut être contrôlée. Afin de prouver que les appareils d'individualisation ont bien été mis en place, le syndic de copropriété doit être en mesure de fournir des justificatifs fournis par les installateurs. Si la copropriété fait partie des exceptions ne pouvant pas installer ce type de dispositif pour des raisons techniques, le syndic de copropriété sera également tenu de justifier cette décision en expliquant les raisons techniques ne rendant pas possible l'installation.

La loi prévoit des sanctions pour les copropriétés ne respectant pas la mise en place d'un système d'individualisation. L'autorité administrative se chargeant des contrôles pourra ainsi :

→ allouer un délai supplémentaire à la copropriété via une mise en demeure adressée au syndic de copropriété ;

→ après un délai de 1 mois, sans réponse de la part du syndic de copropriété, l'autorité administrative pourra sanctionner la copropriété avec une amende annuelle de 1 500 € par logement. Cette sanction sera levée lorsque les appareils d'individualisation auront été installés.

### Lectures conseillées ...

[Guide pratique d'individualisation des frais de chauffage](#)

[Guide ADEME pour l'individualisation des frais de chauffage](#)

## Appareils d'individualisation des frais de chauffage

Afin de permettre la répartition équitable des frais de chauffage collectif après des travaux de rénovation, il est possible d'installer des appareils capables de mesurer la consommation individuelle (quantité de chaleur consommée) de chaque logement en chauffage.

Un professionnel pourra installer un compteur individuel à l'entrée de chaque appartement.

Si le comptage n'est pas facilement possible, surtout en rénovation, la pose de répartiteurs de chauffage sur radiateurs est recommandée.

Le syndic de copropriété pourra ainsi aisément relever le compteur de chaque logement une fois par an afin de réguler la répartition des frais de chauffage. Sachez que les copropriétaires peuvent bénéficier de différentes aides financières, sous certaines conditions. Ainsi, la pose des appareils d'individualisation des frais de chauffage de la copropriété peut être éligible :

→ au crédit d'impôt sur la transition énergétique (CITE) de 30 % du montant global ;

→ ou à un Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) permettant de souscrire à un prêt sans l'ajout d'intérêts.

Sachez que le syndic de copropriété doit se charger d'afficher dans les parties communes, la consommation annuelle globale de chauffage de l'immeuble concernant les 3 années précédentes.

## Lectures recommandées

[Solutions de chauffage en rénovation](#)

[Chauffage gaz à condensation en copropriété](#)

## Sources et liens utiles

[www.butagaz.fr](http://www.butagaz.fr)

[www.saunierduval.fr](http://www.saunierduval.fr)

[www.viessmann.fr](http://www.viessmann.fr)

## Pour en savoir plus

[Le dossier CHAUFFAGE BASSE CONSO EN RENOVATION](#)



### Jacques Ortolas

*Jacques Ortolas s'est spécialisé depuis des années dans la recherche de solutions d'économies d'énergie et d'exploitation optimisées des installations. Son expérience en la matière en fait un expert reconnu qui participe fréquemment à des groupes de réflexion chargés de définir les politiques énergétiques et environnementales.*