



16ème législature

Question N° : 1722	De M. Ian Boucard (Les Républicains - Territoire de Belfort)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >copropriété	Tête d'analyse >Répartition des frais de chauffage collectif	Analyse > Répartition des frais de chauffage collectif.
Question publiée au JO le : 04/10/2022 Réponse publiée au JO le : 10/01/2023 page : 281		

Texte de la question

M. Ian Boucard attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement concernant la répartition des frais de chauffage collectif. En effet, selon l'article R. 174-10 du code de la construction et de l'habitation, les frais communs de combustible ou d'énergie sont obtenus en multipliant le total des dépenses de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,30. Le total des frais individuels s'obtient quant à lui par la différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs. En l'espèce, il y a donc une part collective forfaitaire qui représente 30 % de la facture totale et une part individuelle qui représente quant à elle 70 % de la facture totale répartie selon les relevés réalisés par les appareils de comptage individuel. Une clef de répartition supplémentaire peut être prévue afin de prendre en considération les situations thermiquement défavorables. Cependant, aucune disposition n'est actuellement en vigueur pour que les copropriétés puissent moduler la répartition des frais de chauffage entre la part collective et individuelle. En cette période de flambée des prix de l'énergie, il serait pourtant opportun de laisser à la discrétion des copropriétés la possibilité de diminuer la part collective, afin de favoriser les copropriétaires qui souhaitent réaliser des économies d'énergie. De ce fait, ils pourraient à titre d'exemple décider de mettre en place une répartition des frais de chauffage avec une part collective forfaitaire qui représente 20 % et une part individuelle qui représente 80 %. Cette possibilité propose davantage d'équité, puisque chaque copropriétaire paiera selon une consommation plus réelle de son chauffage personnel. Cela incite donc à adopter des pratiques vertueuses, comme régler la température de son logement au plus près de ses besoins ou fermer les robinets des radiateurs d'une pièce inoccupée. Cela sera donc également une réponse positive face aux enjeux climatiques, car elle responsabilisera davantage les copropriétaires contre le gaspillage d'énergie. La meilleure énergie est en effet celle que l'on ne consomme pas. C'est pourquoi il lui demande si le Gouvernement entend modifier la réglementation actuellement en vigueur afin de permettre aux copropriétés qui le souhaitent de diminuer la part collective des frais de chauffage dans un souci d'économie d'énergie, bénéfique aussi bien à l'environnement qu'au pouvoir d'achat des Français.

Texte de la réponse

Les articles L174-2, R174-2 et R174-3 du code de la construction et de l'habitation précisent que tout immeuble collectif à usage d'habitation pourvu d'une installation centrale de chauffage doit comporter des compteurs individuels d'énergie thermique permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie par chaque logement, sauf s'il est concerné par l'une des dérogations suivantes : s'il s'agit d'un logement foyer, si le propriétaire de l'immeuble ou le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, justifie qu'il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels pour mesurer la chaleur consommée par chaque logement, ou si leur installation entraîne



un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées, lorsque la valeur de consommation en chauffage de l'immeuble est inférieure à 80 kWh par m² par an. Dans les cas de dérogations mentionnés ci-dessus, l'article R174-4 précise que des répartiteurs de frais de chauffage sont installés en lieu et place des compteurs individuels d'énergie thermique afin de mesurer la consommation de chaleur à chaque radiateur, sauf impossibilité technique ou installation au coût excessif justifié par une note. Par ailleurs, l'article R174-10 rappelle que dans les immeubles équipés, la facturation des frais de combustible et de chauffage est individuelle et contient deux types de frais : une partie de frais individuels représentant 70 % de la facture totale répartie selon les relevés réalisés par les appareils de comptage individuel ; une partie de frais communs de combustibles représentant 30 % de la facture totale répartis selon les tantièmes de chaque copropriétaire. Les autres frais communs de chauffage (entretien et maintenance, consommation électrique de l'installation...) sont répartis en fonction des règles applicables dans l'immeuble. Il convient de rappeler que le paiement d'une part de frais de combustible en commun (30 % de la facture) répond à un objectif d'équité permettant d'atténuer les différences de situations thermiques entre les logements de l'immeuble. En effet, certains logements de l'immeuble peuvent se trouver en situation thermique défavorable par rapport aux autres (dernier étage sans isolation des combles, fenêtres toutes au nord, situées au-dessus d'un parking...) et payer une facture énergétique bien supérieure aux autres logements de situation favorable (plein sud, ni en pignon, ni en rez-de-chaussée), alors même que l'usage énergétique y est équivalent (température de chauffage à 19°C). Ainsi, il ne paraît pas équitable de faire porter le coût de ces situations défavorables uniquement sur les mêmes logements via une individualisation renforcée, pour un usage énergétique identique. Le paiement d'une part de frais de combustible en commun permet alors de rétablir une forme d'équité entre les logements de situation thermique différente du fait de leurs dispositions. Un benchmark réalisé en 2018 montrait que cette part fixe était souvent comprise entre 30% et 50% parmi les pays de l'Union européenne. En complément, l'article R174-10 du code de la construction et de l'habitation permet d'intégrer des coefficients de correction aux relevés individuels de chauffage, pour tenir compte des situations thermiques particulièrement défavorables de certains logements. Par exemple, il peut être retiré 25 % des consommations relevées pour les logements situés sous toiture si celle-ci n'est pas isolée, réparties ensuite sur l'ensemble des relevés individuels des autres logements. Ces coefficients de répartition sont déterminés le cas échéant par le règlement de la copropriété. Enfin, il convient de rappeler que si l'individualisation des frais de chauffage est un premier pas pour faire des économies d'énergie, cette mesure ne peut être efficace que si le système de chauffage collectif est bien réglé et entretenu. Il faut que les occupants puissent également moduler le chauffage en fonction de la température intérieure, de l'occupation des pièces (chambres vides en journées...), de leur absence temporaire ou prolongée... C'est pourquoi l'article R174-5 du code de la construction et de l'habitation impose également la présence et le bon fonctionnement d'appareils de régulation tels que des robinets thermostatiques.