

■ Question :

Indecosa-CGT Ile-de-France a été sollicité concernant l'individualisation des frais de chauffage (IFC) en ces termes :

« *Un OLS de dimension nationale a convoqué les associations nationales sur l'individualisation du chauffage avec une part fixe et une part variable. Une première recherche réglementaire faite par le demandeur à l'appui du Décret 2012-545 du 23/04/12 et d'un arrêté du 27/08/12 modifié en 2021 donne à penser que la part fixe peut aller de 30 à 50 % et la part variable de 50 à 70 %.*

Qu'en est-il ? »

■ Réponse :

La législation en vigueur parle de **frais communs**, ceux qui permettent de couvrir la part des consommations globales de l'immeuble qui ne dépend pas directement des consommations personnelles de chaque occupant (déperdition d'énergie, fuites, différences d'ensoleillement, etc.) et de **frais individuels**, ceux qui sont répartis au prorata de la consommation personnelle des occupants.

Les immeubles collectifs d'habitation ou mixte pourvus d'une installation centrale de chauffage ou d'une installation centrale de froid ou alimentés par un réseau de chaleur ou de froid, doivent comporter, lorsque cela est techniquement possible et économiquement rentable, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de chaleur ou de froid utilisée par logement. Cette obligation a été instaurée par une loi du 29 octobre 1974 ([Loi n°74-908 du 29 octobre 1974 relative aux économies d'énergie](#) dans son article 4) puis, dans un deuxième temps inscrit au Code de l'énergie, art. [L. 241-9](#) avant que le [Décret n° 2021-872](#) du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I^{er} du CCH et fixant les conditions de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent modifie notamment l'[Arrêté du 27 août 2012](#) relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation. Il a introduit notamment au CCH les articles R. 174-8 à R. 174-12 dans une [Sous-section 3](#) qui porte cette obligation d'une individualisation au Code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, tout immeuble comportant une installation centrale de chauffage ou alimenté par un réseau de chaleur doit avoir des compteurs individuels. Cette obligation s'applique aussi aux immeubles qui ont une installation centrale de froid ou alimentée par un réseau de froid. Elle est notamment inscrite à l'article R. 174-2 du CCH.

Les compteurs individuels doivent permettre de déterminer la quantité de chaleur ou de froid fournie à chaque logement, et ainsi d'individualiser les frais de chauffage collectif et de froid. Si l'installation de compteurs est techniquement impossible ou entraîne des coûts excessifs au regard des économies d'énergie attendues, des répartiteurs de frais de chauffage ou d'autres méthodes doivent être mises en œuvre.

Les appareils installés depuis le 25 octobre 2020 doivent être relevables à distance. Un [arrêté du 8 juin 2023](#) va étendre l'obligation d'une relève à distance à l'ensemble des appareils à partir du 1er janvier 2027, l'ensemble des appareils devront être relevables à distance.

La répartition des frais commun et des frais individuels est réglé par l'article [R. 174-10](#) du CCH :

« *Les frais de combustible ou d'énergie sont répartis entre les locaux desservis en distinguant des frais communs et des frais individuels.*

*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**. Dans le cas des immeubles pour lesquels des appareils de mesure tels que ceux visés au I de l'article R. 174-2 ont déjà été installés, **le coefficient choisi entre 0 et 0,50 au moment de l'installation de ces appareils est conservé**. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires ou le gestionnaire d'un immeuble entièrement locatif peut remplacer le coefficient initial par le coefficient de 0,30.*

Les frais communs sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu. »

Ainsi, la norme pour les nouvelles installations et la tendance à l'harmonisation pour les installations plus anciennes pousse à aller à une répartition 30-70.

L'arrêté du 27 août 2012 actualisé précise les conditions techniques de mise en œuvre de cette individualisation, notamment les cas d'impossibilité et les modalités de relevé des appareils de mesure.

■ Annexes

● Références légales

■ Article R. 174-2 du CCH

- « I. - Tout immeuble collectif à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation pourvu d'une installation centrale de chauffage ou alimenté par un réseau de chaleur est muni de compteurs individuels d'énergie thermique permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de chauffage collectif.
- II. - Tout immeuble collectif à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation pourvu d'une installation centrale de froid ou alimenté par un réseau de froid est muni d'appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de refroidissement collectif. »

■ Article R. 174-8 du CCH

- « Dans les immeubles collectifs équipés des appareils prévus au I de l'article R. 174-2, les frais de chauffage afférents à l'installation commune sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en autres frais de chauffage tels que les frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de chauffage et les frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou éventuellement d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareillages, notamment les instruments de régulation, les pompes, les brûleurs et les ventilateurs. »

■ Article R. 174-9 du CCH

- « Dans les immeubles collectifs équipés des appareils prévus au II de l'article R. 174-2, les frais de refroidissement afférents à l'installation commune sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en autres frais de refroidissement tels que les frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de refroidissement et les autres frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou éventuellement d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareillages. »

■ Article R. 174-10 du CCH

- « Les frais de combustible ou d'énergie sont répartis entre les locaux desservis en distinguant des frais communs et des frais individuels.

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. Dans le cas des immeubles pour lesquels des appareils de mesure tels que ceux visés au I de l'article R. 174-2 ont déjà été installés, le coefficient choisi entre 0 et 0,50 au moment de l'installation de ces appareils est conservé. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires ou le gestionnaire d'un immeuble entièrement locatif peut remplacer le coefficient initial par le coefficient de 0,30.

Les frais communs sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu.

Le total des frais individuels s'obtient par différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs. Ce total est réparti en fonction des indications fournies par les appareils prévus au I de l'article R. 174-2, les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux pouvant être prises en compte.

Les modalités de répartition présentées ci-dessus s'appliquent de la même façon pour les immeubles équipés des appareils prévus au II de l'article R. 174-2.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction précise :

- 1° Les modalités de répartition des frais de chauffage ou de refroidissement ;
- 2° Le contenu de la note d'information mentionnée à l'article 24-9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

■ Article R. 174-11 du CCH

- « Les autres frais de chauffage énumérés à l'article R. 174-8 sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu.
- Il en est de même pour les autres frais de refroidissement mentionnés à l'article R. 174-9. »

■ Article R. 174-12 du CCH

- « Dans les immeubles munis des appareils prévus à l'article R. 174-2, lorsque ceux-ci sont télé-relevables, l'évaluation de la consommation de chaleur et de froid du logement mentionnée au deuxième alinéa de l'article 24-9 de la loi

n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article 6-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est transmise :

- 1° Semestriellement jusqu'au 31 décembre 2021. Toutefois, elle est transmise trimestriellement sur demande du locataire dans les immeubles locatifs et, dans les immeubles relevant du statut de la copropriété, sur demande du copropriétaire à son initiative ou à celle de son locataire ou de l'occupant de bonne foi du logement ;
- 2° Mensuellement à partir du 1er janvier 2022.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction précise le contenu et les modalités des informations mentionnées au premier alinéa. »

■ **Arrêté du 27 août 2012 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation**

L'arrêté a été modifié par Décret n°2021-872 du 30 juin 2021. Le texte ci-dessous tient compte de l'actualisation.

Article I de l'arrêté du 27 août 2012 modifié

« I.- Les immeubles mentionnés à l'article R. 174-3 du code de la construction et de l'habitation pour lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur consommée par chaque local pris séparément sont notamment ceux pour lesquels :

- la distribution du chauffage n'est pas assurée par une boucle indépendante pour chacun des lots ;
- l'émission de chaleur se 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 non réversibles ;
- 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.

Le seuil mentionné à l'article R. 174-3 du même code est pris égal à 80 kWh/m²SHAB. an. La surface à considérer est la surface habitable définie à l'article R. 156-1 dudit code.

II.- Les immeubles mentionnés aux articles R. 174-3 et R. 174-4 pour lesquels il est techniquement impossible d'installer des répartiteurs de frais de chauffage pour déterminer la quantité de chaleur consommée par chaque local pris séparément sont notamment ceux pour lesquels :

- l'émission de chaleur se 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 non réversibles ;
- 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.

Le seuil mentionné aux articles R. 174-3 et R. 174-4 est pris égal à 80 kWh/m²SHAB. an. La surface à considérer est la surface habitable définie à l'article R. 156-1.

III.- En application de l'article R. 174-3, la note justifiant de l'impossibilité technique ou du coût excessif de l'installation de compteurs individuels contient :

- soit la justification de l'impossibilité technique au regard du I du présent article ;
- soit la justification de l'absence de rentabilité selon les modalités précisées en annexe II ;
- le cas échéant, la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais de chauffage.

En application des articles R. 174-3 et R. 174-4, la note justifiant de l'impossibilité technique et du coût excessif de l'installation de répartiteurs de frais de chauffage contient :

- soit la justification de l'impossibilité technique au regard du II du présent article ;
- soit la justification de l'absence de rentabilité selon les modalités précisées en annexe II ;
- le cas échéant, la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais de chauffage.

Pour ce qui concerne les méthodes alternatives, objet du dernier paragraphe de l'article R. 174-4, la note citée précédemment justifie leur utilisation en indiquant :

- le principe de détermination de la quantité de chaleur, contenant a minima la méthode de calcul utilisée. »

Article 2 de l'arrêté du 27 août 2012 modifié

« I.-Les immeubles mentionnés à l'article R. 174-3 du code de la construction et de l'habitation pour lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels pour déterminer la quantité de froid consommée par chaque local pris séparément sont notamment ceux pour lesquels :

- la distribution du refroidissement n'est pas assurée par une boucle indépendante pour chacun des lots ;
- l'émission de froid se fait par dalle rafraîchissante sans mesure possible par local ;
- l'installation de refroidissement est équipée d'émetteurs de froid montés en série (monotubes en série) ;
- l'installation de refroidissement est équipée de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau froide, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de refroidissement.

Le seuil mentionné à l'article R. 174-3 du même code est pris égal à 80 kWh/ m²SHAB. an. La surface à considérer est la surface habitable définie à l'article R. 156-1 dudit code.

II.-En application de l'article R. 174-3, la note justifiant de l'impossibilité technique ou du coût excessif de l'installation de compteurs individuels contient :

- soit la justification de l'impossibilité technique au regard du I du présent article ;
- soit la justification de l'absence de rentabilité selon les modalités précisées en annexe II ;
- le cas échéant, la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais de refroidissement. »

Article 3 de l'arrêté du 27 août 2012 modifié

« Pour les immeubles mentionnés aux articles 1er et 2 du présent arrêté, pour déterminer la consommation de chauffage ou de refroidissement de l'immeuble, le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic calcule la moyenne des consommations annuelles de combustible ou d'énergie nécessaires au chauffage ou au refroidissement de l'immeuble considéré, hors eau chaude sanitaire, relevées sur les trois dernières années, puis la divise par la surface habitable définie à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation. La part des consommations annuelles de combustible ou d'énergie nécessaires à la production d'eau chaude sanitaire ainsi déduite doit être représentative de la consommation réelle d'eau chaude sanitaire de l'immeuble. L'annexe I du présent arrêté précise les modalités de réalisation du calcul de la moyenne des consommations annuelles de chauffage ou de refroidissement sur les trois dernières années.

Dans le cas d'un groupe d'immeubles desservis par une installation commune de chauffage ou de refroidissement, et si tous les immeubles ne possèdent pas un compteur en pied d'immeuble, les comparaisons mentionnées ci-dessus sont réalisées à l'échelle du groupe d'immeubles. Les immeubles doivent alors être équipés d'appareils de mesure compatibles entre eux et gérés par la même entité. »

Article 4 de l'arrêté du 27 août 2012 modifié

« A modifié les dispositions suivantes :

- Abroge Arrêté du 30 septembre 1991 (Ab)
- Abroge Arrêté du 30 septembre 1991 - art. 1 (Ab)
- Abroge Arrêté du 30 septembre 1991 - art. 2 (Ab)
- Abroge Arrêté du 30 septembre 1991 - art. 3 (Ab)
- Abroge Arrêté du 30 septembre 1991 - art. 4 (Ab)
- Abroge Arrêté du 30 septembre 1991 - art. 5 (Ab)
- Abroge Arrêté du 30 septembre 1991 - art. 6 (Ab)
- Abroge Arrêté du 30 septembre 1991 - art. 7 (Ab) »

Article 5 de l'arrêté du 27 août 2012 modifié

« Pour la répartition des frais annuels de combustible ou d'énergie nécessaires au chauffage ou au refroidissement prévue à l'article R. 174-10 du code de la construction et de l'habitation, s'appliquent les dispositions suivantes :

La moyenne des consommations annuelles de chauffage ou de refroidissement sur les trois dernières années, calculée à l'article 3 du présent arrêté, est affichée dans les parties communes de l'immeuble.

Dans le cas d'un groupe d'immeubles desservis par une installation commune de chauffage ou de refroidissement, il est possible de prendre en compte les configurations thermiquement défavorables pouvant exister entre ces différents immeubles. »

Article 5-I de l'arrêté du 27 août 2012 modifié

« Le relevé des appareils de mesure a lieu au moins une fois par an. Une note d'information transmise par le syndic ou le bailleur en application des articles R. 174-10 et R. 174-13 du code de la construction et de l'habitation, fait apparaître, de manière lisible, au moins les éléments d'information suivants :

- a) Les prix des énergies appliqués aux consommations concernées par les fournisseurs ;

- b) *La quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire, consommée depuis l'envoi de la précédente note d'information, et définie sur la base des méthodes listées à l'article R. 174-4 du même code ;*
- c) *La comparaison de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire annuelle du logement avec sa consommation pour la même période au cours de l'année précédente, sous forme graphique ;*
- d) *La comparaison de la consommation de chaleur et d'eau chaude sanitaire annuelle du logement par rapport à un utilisateur moyen selon le calcul en annexe III ;*
- e) *Des modalités de répartitions des frais de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire ;*
- f) *L'adresse du site internet et le numéro de téléphone du service d'information sur la rénovation FAIRE ;*
- g) *L'adresse du site internet de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. »*

Article 5-2 de l'arrêté du 27 août 2012 modifié

« Les évaluations transmises par le syndicat des copropriétaires à chaque copropriétaire ou par le bailleur au locataire, en application des articles R. 174-12 et R. 174-14 du code de la construction et de l'habitation comprennent au moins les éléments suivants :

- *la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire correspondant à la période comprise entre le dernier relevé et la dernière évaluation transmise ;*
- *la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire cumulée sur l'année civile. »*

Article 5-3 de l'arrêté du 27 août 2012 modifié

Création Arrêté du 24 juillet 2020 - art. 1

« Les informations détaillées aux articles 6 et 7 peuvent être transmises par voie numérique ou être mises à disposition sur un portail internet. »

Article 6 de l'arrêté du 27 août 2012 modifié

Création Arrêté du 6 septembre 2019 - art. 8

« Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général de l'énergie et du climat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française. »