

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la cohésion des territoires  
et des relations avec les collectivités  
territoriales

## DECRET

**relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée, à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, et à l'information des occupants sur leurs consommations, dans les immeubles collectifs d'habitation ou mixte**

NOR : LOGL1909857D

***Publics concernés :** propriétaires et locataires de logement ou de locaux situés dans des immeubles d'habitation ou mixte*

***Objet :** Modifications des obligations d'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs d'habitation ou mixte et extension des obligations aux centrales de froid*

***Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.*

***Notice :** Les immeubles collectifs d'habitation ou mixte pourvus d'une installation centrale de chauffage doivent comporter des appareils qui déterminent et régulent la quantité de chaleur utilisé par chaque logement ou local à usage privatif, lorsque cela est techniquement possible et si cela n'entraîne pas un coût excessif au regard des économies attendues. Ces appareils permettent d'individualiser la consommation de chaque local. Les frais de chauffage afférents à ces installations sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie, d'autre part, en autres frais, tels que les frais liés à l'entretien des installations citées et ceux liés à l'utilisation d'énergie électrique. Ces obligations s'appliquent également aux immeubles collectifs d'habitation ou mixte pourvus d'une installation centrale de froid.*

***Références :** le code de l'énergie modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance ([www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr))*

**Le Premier ministre,**

Sur le rapport de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ;

Vu la directive UE 2018/2002 du parlement européen et du conseil du 11 décembre 2018 modifiant la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique;

Vu le code de l'énergie ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du 5 au 26 avril 2019 en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu ;

## **DÉCRÈTE**

### **Article 1<sup>er</sup>**

La sous-section 1 de la section 2 du chapitre I du titre IV du livre II de la deuxième partie du code de l'énergie intitulée : « Sous-section 1 : Equipement obligatoire des immeubles collectifs et répartition des frais de chauffage » est renommée :

« Sous-section 1

Équipements obligatoires des immeubles collectifs d'habitation ou mixte et répartition des frais de chauffage et de refroidissement »

### **Article 2**

A l'article R. 241-6 du même code,

les mots : « immeuble collectif équipé d'un chauffage commun » sont remplacés par les mots : « immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage ou alimenté par un réseau de chaleur ».

### **Article 3**

Après l'article R. 241-6 du même code, il est inséré un article R. 241-6-1 ainsi rédigé :

« Art. R. 241-6-1. - Au sens et pour l'application de la présente sous-section, un « immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de froid ou alimenté par un réseau de froid » est un immeuble qui comprend au moins deux locaux destinés à être occupés à titre privatif et refroidis par une même installation et un « local occupé à titre privatif » est constitué par la pièce ou l'ensemble des pièces réservées à la jouissance exclusive de personnes physiques ou morales. »

### **Article 4**

L'article R. 241-7 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage ou alimenté par un réseau de chaleur 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. »

### **Article 5**

Après l'article R. 241-7 du même code, il est inséré un article R. 241-7-1 ainsi rédigé :

« Art. R. 241-7-1. - Tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une centrale de froid ou alimenté par un réseau de froid fournissant 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 6**

Après l'article R. 241-7-1 du même code, il est inséré un article R. 241-7-2 ainsi rédigé :  
« Art. R. 241-7-2. - Les appareils mentionnés au R. 241-7 et R. 241-7-1, installés à partir du 25 octobre 2020, sont relevables par télé-relève.  
« A compter du 1er janvier 2027, l'ensemble des appareils de mesure sont relevables par télé-relève. »

## **Article 7**

L'article R. 241-8 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :  
« Les dispositions de l'article R. 241-7 ne sont pas applicables :  
« 1° Aux logements foyers ;  
« 2° Aux immeubles collectifs d'habitation ou mixte 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 chaque local de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif ;  
« 3° Aux immeubles collectifs d'habitation ou mixte dont la part de la consommation nécessaire au chauffage de l'immeuble collectif d'habitation ou mixte est inférieure au seuil de 80 kWh/m<sup>2</sup>.an.  
La surface susvisée est la surface habitable définie à l'article R. \* 111-2 du code de la construction et de l'habitation. »

## **Article 8**

L'article R. 241-10 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :  
« Pour les immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage sont comprises entre 80 kWh/m<sup>2</sup>.an et 120 kWh/m<sup>2</sup>.an, la mise en service des appareils mentionnés à l'article R. 241-7 doit avoir lieu au plus tard le 25 octobre 2020.  
« La mise en service des appareils mentionnés à l'article R. 241-7-1 doit avoir lieu au plus tard le 25 octobre 2020. »

## **Article 9**

L'article R. 241-11 du même code est complété par trois alinéas ainsi rédigés :  
« Pour déterminer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement, des compteurs individuels sont mis en œuvre à l'exception des cas suivants :  
1° La distribution du chauffage n'est pas assurée par une boucle horizontale dans chaque logement ;  
2° L'installation de compteurs individuels n'est ni techniquement possible ni rentable.  
« Dans le cas visé au 1° des répartiteurs des frais de chauffage sont mis en œuvre.  
« Dans le cas visé au 2°, le syndicat de copropriété représenté par le syndic ou le propriétaire de l'immeuble établit une note justifiant de l'impossibilité d'installer des répartiteurs de frais de chauffage pour des raisons techniques ou pour des raisons d'absence de rentabilité de ces appareils.  
« Lorsqu'il n'est pas rentable ni techniquement possible d'utiliser des répartiteurs de frais de chauffage, d'autres méthodes peuvent être mises en œuvre. Dans ce cas, le syndicat de copropriété représenté par le syndic ou le propriétaire de l'immeuble établit une note justifiant de :

- l'impossibilité d'installer des répartiteurs de frais de chauffage pour des raisons techniques ou pour des raisons d'absence de rentabilité de ces appareils ;
- la conformité des appareils utilisés dans le cadre de ces méthodes à la réglementation relative au contrôle des instruments de mesure ;
- le principe de détermination de quantité de chaleur utilisé, contenant à minima la méthode de calcul utilisée. »

« Ces notes sont conservées par le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, par le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, et annexées au carnet d'entretien ou carnet numérique d'information. »

### **Article 10**

A l'article R. 241-12 du même code,  
après les mots : « les immeubles collectifs » sont ajoutés les mots : « d'habitation ou mixte ».

### **Article 11**

Après l'article R. 241-12 du même code, il est inséré un article R. 241-12-1 ainsi rédigé :  
« Art. R. 241-12-1. - Dans les immeubles collectifs d'habitation ou mixte équipés des appareils prévus à l'article R. 241-7-1, 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 12**

L'article R. 241-13 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :  
« Les modalités de répartition présentées ci-dessus s'appliquent de la même façon pour les immeubles équipés des appareils prévus à l'article R. 241-7-1. »

### **Article 13**

L'article R. 241-14 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :  
« Il en est de même pour les autres frais de refroidissement mentionnés à l'article R. 241-12-1. »

### **Article 14**

Après l'article R. 241-14 du même code, il est inséré un article R. 241-14-1 ainsi rédigé :  
« Art. R. 241-14-1. – Le décompte des charges de chauffage et de froid est établi sur la base de la consommation réelle ou des relevés des répartiteurs de frais de chauffage au moins une fois par an.  
Les occupants sont informés sans frais complémentaires et de manière régulière sur leur consommation de chauffage et de froid. »

### **Article 15**

Après l'article R. 241-14-1 du même code, il est inséré un article R. 241-14-2 ainsi rédigé :  
« Art. R. 241-14-2. – Dans les cas visés au R. 241-8, le décompte des charges de chauffage et de froid est réalisé au moins une fois par an. Il contient une explication claire et compréhensible de la méthode de répartition utilisée.

Les occupants sont informés sans frais complémentaires et de manière régulière sur leur consommation de chauffage et de froid. »

### **Article 16**

Après l'article R. 241-14-2 du même code, il est inséré un article R. 241-14-3 ainsi rédigé :

« Art. R. 241-14-3. – Les modalités d'application de la présente section sont définies dans un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction, qui précise notamment :

« 1° Les cas d'impossibilité mentionnés au 2° et 3° de l'article R. 241-8 ;

« 2° Les caractéristiques techniques et fonctionnalités des compteurs individuels et répartiteurs de frais de chauffage mentionnés au sein de l'article R. 241-11 ;

« 3° Les modalités de répartition des frais de chauffage et de froid mentionnées à l'article R. 241-13 ;

« 4° Les modalités de calcul permettant la réalisation des notes mentionnées à l'article R. 241-11 ;

« 5° Les modalités d'information sur la consommation de chauffage et de froid, mentionnées à l'article R. 241-14-1. »

### **Article 17**

L'article R. 241-16 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Sauf dans les cas de dérogation prévus aux articles R. 241-18 et R. 241-19, dans les immeubles collectifs où la production d'eau chaude est commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif, les frais de combustible ou d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude sont répartis entre ces locaux proportionnellement à la mesure des compteurs individuels d'eau chaude.

« Lorsque les conditions de fourniture de l'eau chaude ne permettent pas de connaître la part des frais de combustible ou d'énergie entrant dans le prix de cette fourniture, cette part fait l'objet, pour l'application du présent article, d'une estimation forfaitaire égale aux deux tiers au moins du prix total de l'eau chaude fournie par l'installation commune de l'immeuble.

« Il n'est pas dérogé par le présent article aux dispositions, conventions ou usages en vigueur pour la répartition des frais, fixes ou non, et des charges afférents à la fourniture d'eau chaude autres que les frais de combustible ou d'énergie mentionnés ci-dessus.

« Les appareils de mesure installés à partir du 25 octobre 2020 sont relevables par télé-relève.

A compter du 1er janvier 2027, l'ensemble des appareils de mesure sont relevables par télé-relève. »

### **Article 18**

Après l'article R. 241-16 du même code, il est inséré un article R. 241-16-1 ainsi rédigé :

« Art. R. 241-16-1 – Le décompte de charge relatif à l'eau chaude sanitaire est établi sur la base de la consommation réelle ou des relevés des compteurs au moins une fois par an.

« Les occupants sont informés sans frais complémentaires et de manière régulière sur leur consommation d'eau chaude sanitaire.

« Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction précise les modalités de facturation des frais d'eau chaude sanitaire et d'information sur la consommation. »

## Article 19

Le ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait, le

Par le Premier ministre :

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires  
et des relations avec les collectivités territoriales,  
chargé de la ville et du logement

Julien Denormandie

Le ministre d'État, ministre de la transition  
écologique et solidaire

François de Rugy

La ministre de la cohésion des territoires  
et des relations avec les collectivités territoriales,

Jacqueline Gourault