

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

VILLE ET LOGEMENT

Décret n°2019-496 du 22 mai 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée et à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel

NOR : *LOGL1909857D*

***Publics concernés :** propriétaires et locataires de logement ou de locaux situés dans des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.*

***Objet :** modifications des obligations d'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation 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 à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation pourvus d'une installation centrale de chauffage doivent comporter des compteurs individuels qui déterminent la quantité de chaleur utilisée 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. A défaut, des répartiteurs de frais de chauffage, ou sinon d'autres méthodes, peuvent être installés. Ces appareils permettent d'individualiser la consommation de chaque local et de relever à distance leur consommation. Ces obligations s'appliquent également aux immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation pourvus d'une installation centrale de froid.*

***Références :** le présent décret est pris pour l'application de l'article 71 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. 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).*

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 la construction et de l'habitation ;

Vu le code de l'énergie, notamment ses articles L. 241-9 et R. 241-6 et suivants ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 16 avril 2019 ;

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,

Décète :

Art. 1^{er}. – L'intitulé de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre unique du titre IV du livre II de la partie réglementaire du code de l'énergie est remplacé par l'intitulé suivant : « Sous-section 1 : Equipement obligatoire des immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et répartition des frais de chauffage et de refroidissement ».

Art. 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 pourvu d'une installation centrale de chauffage ou alimenté par un réseau de chaleur, ou pourvu d'une installation centrale de froid ou alimenté par un réseau de froid » et le mot : « chauffés » est remplacé par les mots : « chauffés ou refroidis, selon le cas ».

Art. 3. – L'article R. 241-7 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 241-7.* – 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. – Les dispositions du I ne sont pas applicables :

« 1° Aux logements foyers ;

« 2° Aux immeubles dans lesquels, pour des motifs et dans des cas précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction, il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels pour 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 dont les valeurs de consommation en chauffage sont inférieures à un seuil fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction ;

« 4° Aux autres immeubles pour lesquels le propriétaire ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, justifient que l'individualisation des frais de chauffage par l'installation de compteurs individuels se révèle techniquement impossible ou entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées. Dans ce cas, le propriétaire de l'immeuble ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic établit une note justifiant de cette impossibilité technique ou de ce coût excessif. Cette note est jointe aux carnets numériques d'information, de suivi et d'entretien des logements, établis en application de l'article L. 111-10-5 du code de la construction et de l'habitation. »

« III. – Dans les cas mentionnés aux 2°, 3° et 4° du II, dans lesquels l'installation de compteurs individuels d'énergie thermique ne serait pas techniquement possible, ou entraînerait des coûts excessifs au regard des économies d'énergie attendues, des répartiteurs de frais de chauffage sont installés pour mesurer la consommation de chaleur à chaque radiateur.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables :

« 1° Aux immeubles dans lesquels, pour des motifs et dans des cas précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction, il est techniquement impossible d'installer des répartiteurs de frais de chauffage pour 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 ;

« 2° Aux immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage sont inférieures à un seuil fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction ;

« 3° Aux autres immeubles pour lesquels le propriétaire ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, justifient que l'individualisation des frais de chauffage par l'installation de répartiteurs de frais de chauffage se révèle techniquement impossible ou entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées. Dans ce cas, le propriétaire de l'immeuble ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic établit une note justifiant de cette impossibilité technique ou de ce coût excessif. Cette note expose, le cas échéant, la méthode alternative employée pour évaluer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement. Elle est jointe aux carnets numériques d'information, de suivi et d'entretien des logements, établis en application de l'article L. 111-10-5 du code de la construction et de l'habitation.

« IV. – Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction précise les modalités de mise en œuvre du présent article, notamment les cas d'impossibilité mentionnés au 2° du II et au 1° du III, le contenu de la note établie, en application des derniers alinéas du II et du III, par le propriétaire ou, le cas échéant, par le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic.

« Le même arrêté précise les méthodes alternatives susceptibles d'être employées pour évaluer la quantité de chaleur consommée dans chaque logement, lorsqu'il n'est pas possible techniquement de munir l'immeuble de compteurs individuels ni de répartiteurs de frais de chauffage ou lorsque cela entraînerait un coût excessif au regard des économies attendues. »

Art. 4. – L'article R. 241-8 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 241-8.* – I - 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.

« II. – Les dispositions du I ne sont pas applicables :

« 1° Aux logements foyers ;

« 2° Aux immeubles collectifs dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer le froid consommé par chaque local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de réguler le refroidissement fourni par la centrale de froid ou le réseau de froid collectif ;

« 3° Aux immeubles dont les valeurs de consommation en froid sont inférieures à un seuil fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction.

« 4° Aux autres immeubles pour lesquels le propriétaire ou le cas échéant, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, justifient que l'installation d'appareils de mesure permettant d'individualiser les frais de refroidissement collectif se révèle techniquement impossible ou entraîne un coût excessif au regard des économies

d'énergie susceptibles d'être réalisées. Dans ce cas, le propriétaire de l'immeuble ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic établit une note justifiant de cette impossibilité ou de ce coût excessif. Cette note est jointe aux carnets numériques d'information, de suivi et d'entretien des logements, établis en application de l'article L. 111-10-5 du code de la construction et de l'habitation.

« III. – Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction précise les modalités de mise en œuvre du présent article, notamment les cas d'impossibilité mentionnés au 2° du II, et le contenu de la note établie, en application du 4° du II, par le propriétaire ou, le cas échéant, par le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic. »

Art. 5. – L'article R. 241-10 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 241-10.* – Les immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage sont supérieures ou égales à 120 kWh/m².an, sont équipés des appareils mentionnés à l'article R. 241-7.

« Pour les immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage sont supérieures au seuil mentionné au 3° du II de l'article R. 241-7, s'agissant des compteurs individuels d'énergie thermique, ou au seuil mentionné au 2° du III du même article, s'agissant de répartiteurs de frais de chauffage, la mise en service desdits appareils mentionnés à l'article R. 241-7 a lieu au plus tard le 25 octobre 2020.

« La mise en service des appareils mentionnés à l'article R. 241-8 a lieu au plus tard le 25 octobre 2020. »

Art. 6. – L'article R. 241-11 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 241-11.* – Les appareils mentionnés à l'article R. 241-7 et à l'article R. 241-8 sont conformes à la réglementation relative au contrôle des instruments de mesure.

« Les relevés des appareils mentionnés aux articles R. 241-7 et R. 241-8 doivent pouvoir être effectués sans qu'il soit nécessaire de pénétrer dans les locaux privatifs.

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

« A compter du 1^{er} janvier 2027, l'ensemble des appareils sont relevables par télé-relève. »

Art. 7. – 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 équipés des appareils prévus à l'article R. 241-8, 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. »

Art. 8. – L'article R. 241-13 du même code est ainsi modifié :

1° Après le quatrième alinéa, il est inséré 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. 241-8. » ;

2° Au dernier alinéa, les mots : « frais de chauffage » sont remplacés par les mots : « frais de chauffage ou de refroidissement ».

Art. 9. – 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. »

Art. 10. – L'article R. 241-16 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 241-16.* – 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 afférentes 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 1^{er} janvier 2027, l'ensemble des appareils de mesure sont relevables par télé-relève. »

Art. 11. – 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 22 mai 2019.

EDOUARD PHILIPPE

*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

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

*Le ministre d'Etat,
ministre de la transition écologique
et solidaire,*
FRANÇOIS DE RUGY