

Formation

L'individualisation des frais de chauffage



« 8 français sur 10 souhaitent
une facturation d'énergie qui
prenne en compte leur
consommation individuelle »*

4 ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES SE MOBILISENT POUR LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS



Déploiement de
l'individualisation des frais
de chauffage en copropriété



Signature de la charte d'engagement
le 29 novembre 2023
à l'Assemblée nationale

ENGAGEMENT

dans les 2 ans :

Passer d'un taux
d'équipement de 42% à
75 %

Soit

1,075 million de
logements à équiper
sur un parc potentiel d'1,8 million



MOYENS



Formations



Recrutement



Supports
didactiques

SOMMAIRE

L'individualisation des frais de chauffage :

- 1.** Qu'est-ce que c'est, comment ça marche ?
- 2.** L'étude ADEME : des économies simples et rapides
- 3.** La législation française
- 4.** Une solution clé en main 100% conforme à la législation
- 5.** Les idées reçues sur l'individualisation des frais de chauffage (FAQ)



1) L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE :
qu'est-ce que c'est, comment ça marche ?

Vidéo syndic Océa

2) DES ÉCONOMIES

grâce à l'individualisation des frais de chauffage



UNE ÉTUDE FRANÇAISE MANDATÉE PAR L'ADEME :

ET UNE CONTRIBUTION DE L'ENSEMBLE DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

Consortium et Copil projet (2018-2019)

Consortium BE



Étude publiée en Juin 2019

Organismes d'état



Associations de résidents



Syndicats professionnels



Association transition énergétique



L'ÉTUDE en 4 volets (source ADEME)



1. L'IFC en Europe via un benchmark
2. Coûts et marché de l'IFC
3. Gain énergétique
4. Enquêtes auprès de syndicats, occupants

L'ÉTUDE ADEME 2019 : GAINS ÉNERGÉTIQUES LIÉS À L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

UNE ÉTUDE À GRANDE ÉCHELLE SUR TOUT LE TERRITOIRE



132 immeubles



4000 logements

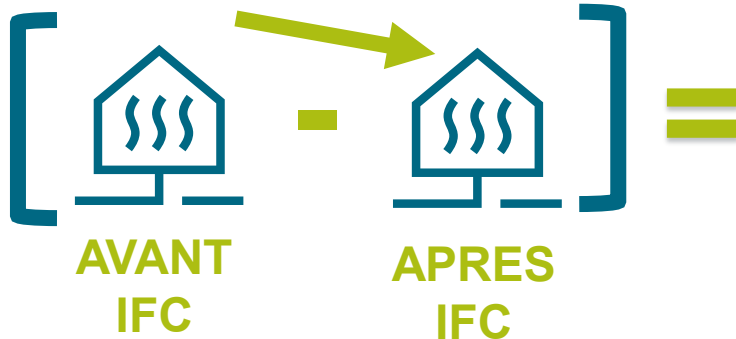


sunsquare

4 bureaux d'études
du secteur mandatés

UNE ÉCONOMIE BASÉE SUR DES DONNÉES RÉELLES

COMPARAISON
DE LA
CONSOMMATION



-15%
en moyenne
&
jusqu'à
-25%





L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE ET LES RÉSIDENTS

UN IMPACT SOCIOLOGIQUE POSITIF SOULIGNÉ PAR L'ÉTUDE ADEME

« Les 3/4 des répondants indiquent que l'IFC a stimulé un changement de pratiques, à l'échelle individuelle ou collective. De nombreuses cibles témoignent de la réduction de comportements "déviant" de la part des autres copropriétaires, tel que de laisser les fenêtres ouvertes en plein hiver. Et la majorité des copropriétaires interrogés témoignent d'une réduction de leur consommation d'énergie liée au chauffage. »

« La grande majorité des personnes interrogées, experts, PCS et copropriétaires sont favorables au système IFC et adhèrent au principe, elles se disent aussi satisfaites par le dispositif d'IFC... »

« La mise en place de l'IFC est soit neutre vis-à-vis des projets de rénovation, soit elle les stimule. »

« Les observations montrent que la mise en place de l'IFC ne génère pas, en soi et isolément, des conflits en copropriété. »

DES BAISSES DE CONSOMMATIONS SIGNIFICATIVES

TÉMOIGNAGES



Monsieur Vincent Spruyte, syndicat de copropriété

« Sans l'argent et sans les économies réalisées grâce au suivi énergétique, nous n'aurions pas pu convaincre l'assemblée générale d'investir plus de 300 000 euros dans l'isolation de la toiture. Ça a été réalisé cette année-ci rien que grâce aux économies d'énergie des trois dernières années ».

Mr Girard, Cabinet Sabot à Saint-Étienne

« Nous avons installé des répartiteurs de frais de chauffage dans nos résidences depuis plus deux ans. Nous voulions nous faire notre propre expérience sur une mesure qui allait devenir obligatoire pour déterminer les meilleures options. Quelques propriétaires demandaient, aussi, d'eux-mêmes, l'installation de répartiteurs de frais de chauffage. Nous notons désormais moins de fenêtres ouvertes et des propriétaires heureux d'avoir réduit leur facture. Nous avons accueilli cette mesure avec quelques doutes mais qui se sont évanouis après expérience. Nous recommandons donc l'installation des appareils qui permettent d'individualiser les frais de chauffage ».

Cabinet Roger (Caen, Calvados)

« Nous avons installé des répartiteurs de frais de chauffage (RFC) depuis un an sur certaines copropriétés. Malgré des questions concernant les coûts de ces installations, les copropriétaires ont rapidement compris leurs intérêts dans la mesure de l'individualisation des frais de chauffage, en la mettant en parallèle avec les économies réalisées grâce aux compteurs individuels d'eau. Les bons comportements ont été récompensés, via cette installation par une baisse des frais. En effet, il n'y a pas de raison que les gens précautionneux payent l'inattention des autres. »



DES BAISES DE CONSOMMATIONS SIGNIFICATIVES

LES MÉDIAS EN PARLENT

• 2



Alternatives Economiques

ENERGIE Pourquoi la France rechigne encore à individualiser les frais de chauffage

LE 04 DÉCEMBRE 2023 10 min

Alors que l'individualisation des frais de chauffage dans les copropriétés permet de baisser la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, la France est en retard par rapport à ses voisins européens.



Par [Elisa Centis](#)

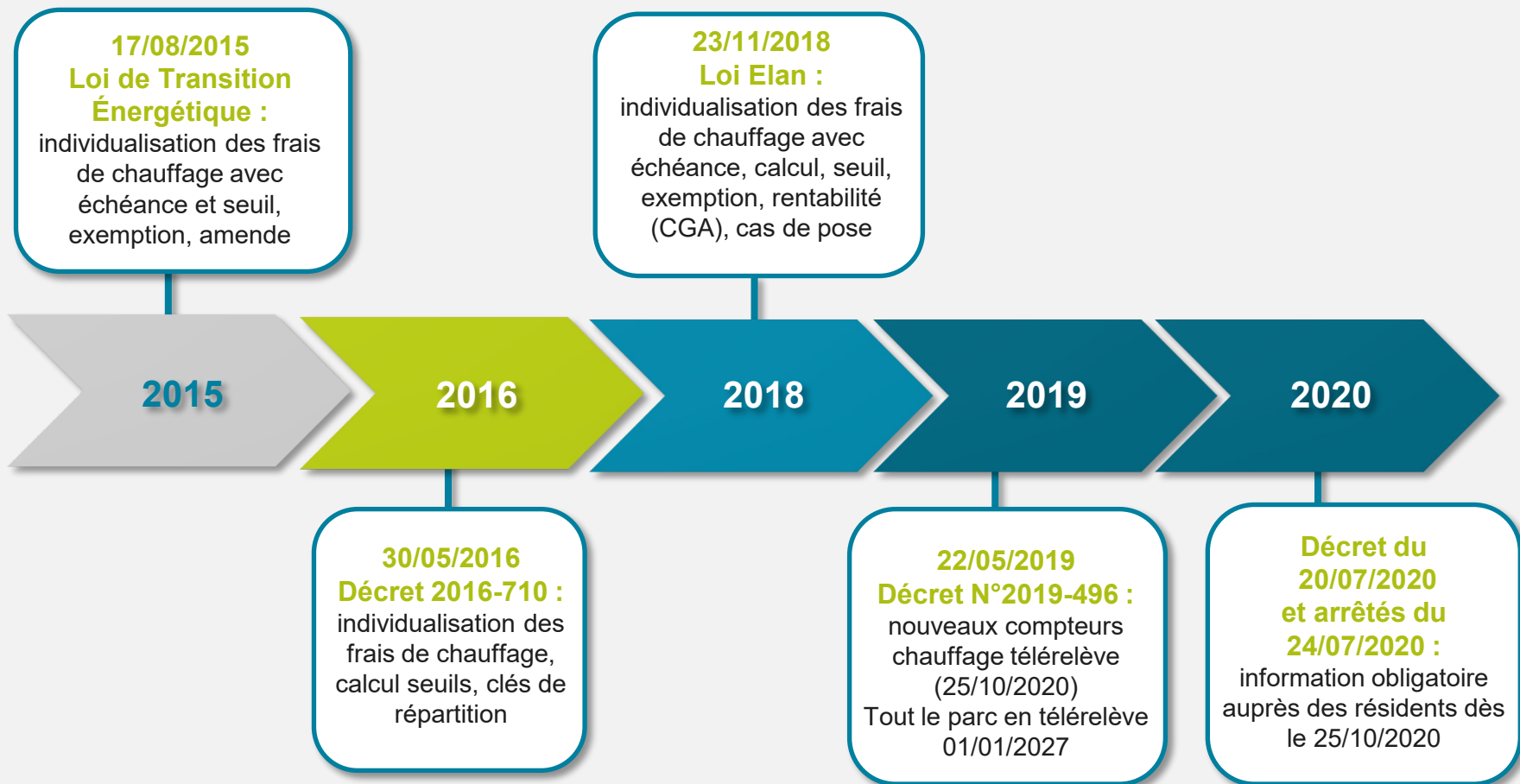
Un vent de panique a soufflé sur les copropriétés chauffées collectivement l'hiver dernier. Le prix de l'énergie s'est envolé. « En cumulant l'augmentation du prix du gaz et de l'électricité, je suis passée d'une facture d'environ 300 euros par mois à



3) LA LÉGISLATION FRANÇAISE en accord avec l'étude ADEME



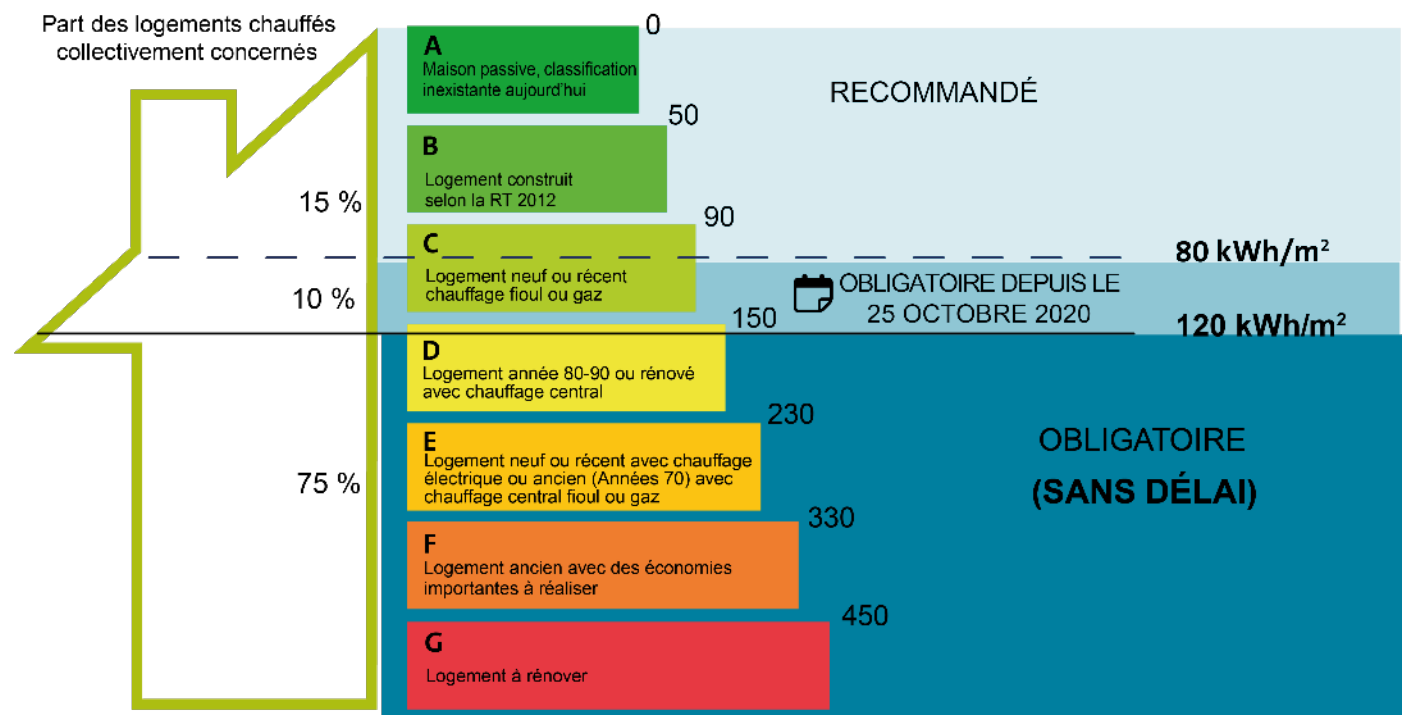
LÉGISLATION SUR L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE





MÉMO LÉGISLATIF : QUE DEVEZ-VOUS RETENIR ?

QUELS IMMEUBLES SONT CONCERNÉS ? (LOI ELAN 2018)



Calcul des seuils : calculer la moyenne des consommations annuelles de combustible ou d'énergies nécessaires au chauffage, hors eau chaude sanitaire, relevées sur les trois dernières années, puis la diviser par la surface habitable définie à l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.



POUR QUELS IMMEUBLES L'IFC ?

LES ARTICLES L174-2, R174-2 ET R174-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Aux collectifs d'habitation et aux immeubles d'habitation comportant des bureaux et/ou des commerces. Il s'agit des immeubles bénéficiant de l'une des sources de chaleur ou de froid suivantes :

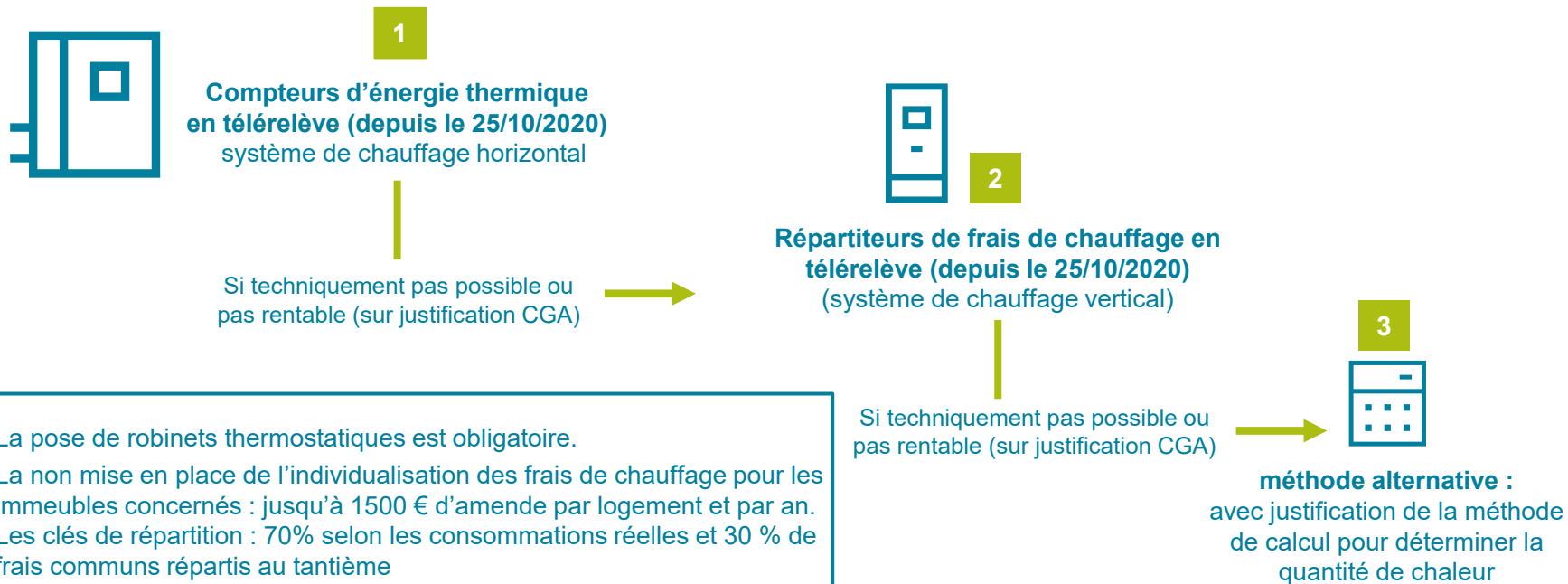
- une installation centrale de chauffage ;
- un réseau de chaleur ;
- une installation centrale de froid ;
- un réseau de froid.


Il existe quatre catégories d'immeubles pour lesquelles **cette obligation ne s'applique pas** :

- les logements-foyers ;
- les immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage ou en froid sont inférieures à 80 kWh/m²/an ;
- les immeubles dont l'individualisation des frais de chauffage ou de refroidissement entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées ;
- les immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer le froid ou le chauffage consommé, d'installer des compteurs individuels, 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.

MÉMO LÉGISLATIF : QUE DEVEZ-VOUS RETENIR ?

QUELS APPAREILS POSÉS ? (LOI ELAN 2018, DECRET N°2019-496)



 **Dès 2027 :** tous les appareils d'individualisation de chauffage ainsi que les compteurs d'eau chaude sanitaire posés devront être en télérelève.

LES INSTRUMENTS DE MESURE DU CHAUFFAGE

LE COMPTEUR D'ÉNERGIE THERMIQUE



DANS LE CAS
D'UNE DISTRIBUTION
HORIZONTALE
(PAR BOUCLE FERMÉE)



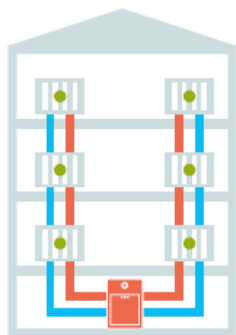
- ✓ Pour les réseaux de chaleur horizontaux et bâtiments après 2001
- ✓ Télérelève (très faible émission d'onde)
- ✓ Certifié MID 04 et normé EN 1434 comme instrument de comptage
- ✓ Meilleure qualité de comptage : technologie à ultrasons et écran déportable
- ✓ Capacité métrologique longue durée
- ✓ Insensible à la qualité de l'eau
- ✓ Approbation LNE pour la Visite d'Installation (VI)

MÉTHODE DE COMPTAGE :

La consommation est calculée en kWh à partir : du volume d'eau qui circule dans le circuit de chauffage du logement et de la différence de température de l'eau de chauffage entre l'entrée et la sortie du logement.

LES INSTRUMENTS DE MESURE DU CHAUFFAGE

LE RÉPARTITEUR DE FRAIS DE CHAUFFAGE



DANS LE CAS
D'UNE DISTRIBUTION
VERTICALE
(PAR COLONNE)



- ✓ Adaptable à tous les radiateurs et réseaux de chaleur
- ✓ Télérelevé (très faible émission d'onde)
- ✓ Certifié LNE et normé EN 834 comme instrument de comptage
- ✓ Très précis : bi-sonde, plage de 0°C –110°C
- ✓ Equipé anti-fraude
- ✓ Grande autonomie 10 ans (pile lithium)

MÉTHODE DE COMPTAGE :

Il mesure en continu la température du radiateur et celle de la pièce. Il enregistre des consommations dès que les températures du radiateur et de l'air ambiant sont caractéristiques d'un fonctionnement. Les consommations sont exprimées en unités de chauffe.

COMMENT RÉPARTIR LES FRAIS DE CHAUFFAGE ?

UN VÉRITABLE SAVOIR-FAIRE



consommation

=

Nombre de kWh inscrit sur le
compteur d'énergie thermique



consommation

=

Index répartiteur

X

Somme des coefficients de
pondérations

(puissance du radiateur,
coefficient de couplage, coefficient de situation)



FRAIS D'ÉNERGIE OU DE COMBUSTIBLE ANNUELS
DU BÂTIMENT

AUTRES FRAIS DE CHAUFFAGE
(ENTRETIEN...) DU BÂTIMENT

FRAIS RÉEL OU DÉDUCTION D'UN POURCENTAGE MOYEN POUR LA PRODUCTION
D'EAU CHAUDE

FRAIS INDIVIDUELS CHAUFFAGE **70 %** :
répartition des kWh ou unités de chaleur

AUTRES FRAIS COMMUNS
CHAUFFAGE **30 %** :
répartition selon les tantièmes

AUTRE FRAIS : répartition selon les
tantièmes, surface, volume chauffé...

MÉMO LÉGISLATIF : QUE DEVEZ-VOUS RETENIR ?

UNE INFORMATION RENFORCÉE POUR LES RÉSIDENTS (DÉCRET & ARRÊTÉS DES 20 & 24 JUILLET 2020)

Tous les résidents doivent avoir accès, pour l'eau chaude sanitaire, le chauffage et la climatisation :



A une note d'information annuelle des consommations avec les modalités de calcul

- Depuis le 25 octobre 2020
- Concomitant avec la convocation à l'Assemblée Générale ou une fois par an pour le secteur public



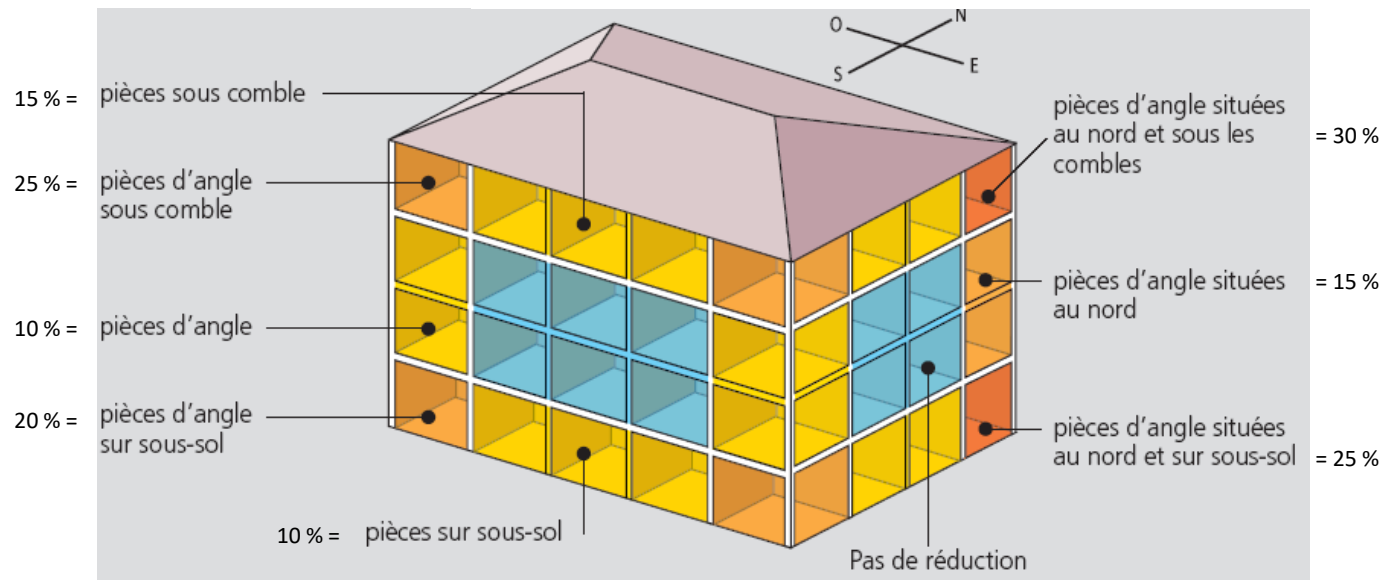
Obligations incombant aux gestionnaires



Les résidents équipés d'appareils en télérelève doivent recevoir une évaluation des consommations

- Chaque mois depuis le 1^{er} janvier 2022

SITUATION DES LOGEMENTS PLUS OU MOINS BIEN FAVORISÉS THERMIQUEMENT (coefficients de situation)



Source : Costic

Pour compenser la surconsommation des logements les moins bien situés, des coefficients de situation peuvent être appliqués.

COMMENT RÉPARTIR LES FRAIS DE CHAUFFAGE ?

CAS CONCRET (SOURCE ADEME)

Un immeuble de 720 m2 de SHAB, avec chauffage et eau chaude collectifs, compte 12 logements, chacun muni de 4 radiateurs.

✓ Est-ce techniquement possible ?

La distribution du chauffage de l'immeuble est **horizontale** et il n'est pas concerné par les dérogations techniques. **Il est donc techniquement possible d'installer des CET.**

✓ Quelle est la consommation en chauffage de l'immeuble ?

La consommation d'énergie des 3 dernières années est de 300 000 kWh soit une consommation moyenne de 100 000 kWh/an, soit **140 kWh/m²SHAB.an**. Sa consommation d'énergie pour chauffer l'eau est estimée à **40 kWh/m²SHAB.an** selon le diagnostic de performance énergétique (DPE), ce qui laisse **100 kWh/m²SHAB.an pour le chauffage**, soit **7 200 €** (Coût de l'énergie : 0,10 €/kWh).

✓ Quelle est la facture de chauffage pour les habitants après individualisation ?

30 % de la facture correspondent aux frais communs répartis équitablement entre les logements (**2 160 € soit 180 € par logement**). **Les 70 % (5 040 €)** restants correspondent aux frais individuels calculés en se reportant aux indications des compteurs individuels.

RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS ET DES FRAIS DE CHAUFFAGE

LOGEMENT	RELEVÉ	% DE LA CONSOMMATION DE L'IMMEUBLE	FRAIS INDIVIDUELS POUR CHAQUE LOGEMENT
1	6 760 kWh	10%	504 €
2	4 732 kWh	7%	353 €
3	7 436 kWh	11%	554 €
4	3 380 kWh	5%	252 €
5	6 760 kWh	10%	504 €
6	3 380 kWh	5%	252 €
7	7 436 kWh	11%	554 €
8	2 704 kWh	4%	202 €
9	8 788 kWh	13%	655 €
10	5 408 kWh	8%	403 €
11	7 436 kWh	11%	554 €
12	3 380 kWh	5%	252 €
TOTAL	67 600 kWh	100%	5 040 €

Les occupants du logement 3 payent donc 180 € (frais communs) + 554 € (frais individuels) soit 734 €. Les occupants du logement 12, plus économes, ne payent donc que 252 € + 180 €, soit 432 € de charges de chauffage, soit une économie de 302 € par rapport au ménage plus consommateur du logement 3.

4) L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

une solution clé en main 100% conforme à la législation



LES SOLUTIONS



Individualisation des frais de chauffage : de manière annuelle et individuelle pour chaque logement



Compteurs télérelevés : pour les nouvelles installations depuis le 25 octobre 2020 et à partir de 2027 pour l'ensemble du Parc



25 octobre 2020 : une note d'information obligatoire pour les résidents une fois par an pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la climatisation avec méthode de calcul



Obligatoire depuis le 01/01/2022 (appareils en télérelève)
Information **mensuelle** des résidents



UNE INFRASTRUCTURE CONNECTÉE

POUR DES DONNÉES EN TEMPS RÉEL ET PLUS DE SERVICES – CONFORMITÉ NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Compteurs de
Chauffage



Télérelève



Relèves &
analyses



Services



Suivi des consommations sur portails
web (gestionnaire et occupant)



Répartition des charges
et notes d'informations

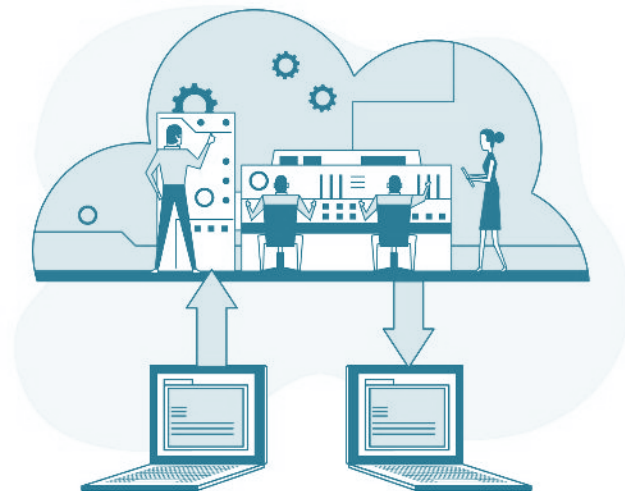
L'INTÉGRATION AUTOMATIQUE DES DONNÉES DANS VOTRE ERP

UNE GESTION DES CHARGES SIMPLIFIÉE

EDI

Echange de données informatisé

- ✓ Echanges simplifiés et standardisés de machine à machine au format SYM
- ✓ Envoi régulier des données des relevés
- ✓ Intégration dans votre ERP sans aucune saisie manuelle et sans risque d'erreur
- ✓ Sécurisation des mises à jour (changement d'occupant)
- ✓ Gain de temps pour la répartition des charges





5) LES IDÉES REÇUES

sur l'individualisation des frais de chauffage

L'individualisation des frais de chauffage, c'est trop cher !



UN FAIBLE COÛT : RENTABLE DÈS LA PREMIÈRE ANNÉE

La répartition des frais de chauffage ne nécessite pas d'investissements pour les résidents mais un abonnement mensuel de **4,6€⁽¹⁾ en moyenne par logement**.

La mise en place de la répartition des frais de chauffage au réel permet de réaliser **15 % d'économies en moyenne et jusqu'à 25 %⁽²⁾** sur le chauffage ; soit **entre 161€ et 268€ d'économies par an** pour une facture moyenne annuelle de chauffage de 1072€⁽³⁾.

(1)Source ADEME - 2019 (Cout moyen en copropriété : 665€ pour les CET et 446€ pour les RFC sur 10 ans soit 555,5 en moyenne, 55,55€/an et 4,63€/mois.

(2)Source ADEME - 2019 (15 % en moyenne et jusqu'à 25 % d'économies)

(3)Source monchauffageequitable.fr - Facture moyenne de chauffage pour un logement de taille moyenne de 67m²

L'individualisation des frais de chauffage, ça ne marche pas



DES RÉSULTATS SIGNIFICATIFS

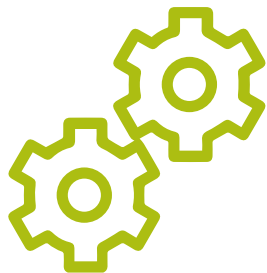
Les chiffres sont là : en optant pour une répartition des frais de chauffage au réel, **la consommation de chauffage diminue de 15 % en moyenne et jusqu'à 25%⁽¹⁾**.

Ce modèle, largement adopté par la majorité de nos voisins européens, a prouvé son efficacité de manière indéniable dans la réduction de la consommation énergétique : **c'est une solution éprouvée face au contexte d'augmentation du prix des énergies.**

En France à fin 2023, **42% du marché** de l'habitat privé a adopté l'individualisation des frais de chauffage soit **plus de 1,2 million de logements.**

(1) Source ADEME - 2019 (15 % en moyenne et jusqu'à 25 % d'économies).

L'individualisation des frais de chauffage, c'est trop complexe !



SIMPLICITÉ ET RAPIDITÉ

L'installation requiert **seulement 20 minutes par logement**. Lors de la mise en place des équipements, le technicien donne des explications sur leur fonctionnement et remet une documentation explicative détaillée.

C'est plus simple : vos clients **ne paient désormais que pour leur propre consommation**, ce qui est particulièrement avantageux dans le contexte actuel de l'augmentation des coûts énergétiques.

L'individualisation des frais de chauffage n'est pas obligatoire et il n'y a pas de sanction

LE RESPECT DE LA LOI

Depuis 2015, la loi a rendu obligatoire l'instauration de l'individualisation des frais de chauffage dans tous les immeubles équipés de chauffage collectif consommant plus de 80 kWh/m²/an (une partie de la classe C et les classes énergétiques D, E, F et G).

En tant que syndic, vous êtes le garant de la mise en conformité des copropriétés que vous gérez. Si le risque d'amende, **1 500 € par logement et par an**, est pour le moment théorique, la situation pourrait changer.

Un premier cas de **jurisprudence** a notamment eu lieu en 2023 dans un logement de fonction d'une caserne de gendarmerie : un locataire a porté plainte contre son propriétaire **pour non-équipement de compteurs individuels de chauffage** et non-respect de la loi. **Le locataire a refusé de payer ses factures de chauffage et le jugement a été rendu en sa faveur.** Un cas qui pourrait s'appliquer à d'autres.



Texte
jurisprudence
à valider

L'individualisation des frais de chauffage, ça manque de fiabilité !



ÉQUIPEMENT ET TECHNOLOGIE AU SERVICE DE LA FIABILITÉ

Les compteurs d'énergie thermique et répartiteurs de frais de chauffage **sont certifiés** par la métrologie légale en France et en Europe.

À la fiabilité des appareils s'ajoute celle de la télérelève. Grâce à celle-ci, les index ne sont plus saisis manuellement une garantie supplémentaire de **fiabilité et de sécurité des données**.

L'individualisation des frais de chauffage, il y a des ondes et ce n'est pas sécurisé

SÉCURITÉ ET CONFIDENTIALITÉ



Les appareils sont verrouillés et équipés de dispositifs **anti-fraude** avec envoi d'alerte en cas de détérioration.

Les ondes émises lors de la relève sont infimes, équivalentes à celles d'un bip de parking ; deux cents fois moins puissantes qu'un smartphone.

La télérelève et la télétransmission des données de consommation sont **entièrement cryptées** afin de préserver la confidentialité des informations. **La réglementation en matière de protection des données personnelles est totalement respectée (RGPD).**

L'individualisation des frais de chauffage, c'est plus de travail administratif et comptable



UNE GESTION OPTIMISÉE

Le prestataire gère le calcul de la répartition et vous fournit des montants individuels en euros. **L'état de répartition des frais de chauffage vous est transmis une fois par an.**

En complément, il est possible également de mettre en place **l'échange informatisé des données (EDI) au format SYM**. Pour vous, c'est : moins de saisies fastidieuses, moins d'erreurs et un véritable gain de temps.

L'individualisation des frais de chauffage, c'est plus de réclamations



PLUS DE TRANSPARENCE, MOINS DE QUESTIONS

L'intervention des équipes techniques tout au long du contrat assure le **bon fonctionnement** des appareils. En complément, la télérelève apporte **précision et fiabilité** des données de consommation et limite ainsi les réclamations.

Grâce aux portails Internet, les résidents peuvent consulter l'ensemble de leurs données de consommations d'énergie et **accéder aux notes d'information annuelles obligatoires** (décret de juillet 2020).

Le prestataire **répond à toutes vos questions et celles de vos résidents** sur le fonctionnement des dispositifs et les décomptes de charge.

L'individualisation des frais de chauffage ne permet pas d'agir sur l'environnement

CONTRIBUER À DIMINUER LES ÉMISSIONS DE CO2



Grâce à l'individualisation des frais de chauffage, **les résidents paient uniquement ce qu'ils consomment**. Avec une diminution des consommations de chauffage de 15% en moyenne et jusqu'à 25%⁽¹⁾, **les résidents réduisent leurs émissions de CO2 et contribuent à décarboner leur logement**.

Ils sont encouragés à devenir des consom'acteurs et prennent ainsi part à la nécessaire transition énergétique.

⁽¹⁾ Source ADEME - 2019

Un kit complet à votre disposition



Plaquette d'information sur l'individualisation des frais de chauffage



Vidéos explicatives sur l'IFC, comment ça marche ?



Présentation à destination des gestionnaires de copropriétés



Et pour en savoir plus : le site Web Monchauffageequitable.fr



MERCI DE VOTRE ATTENTION

monchauffageequitable.com

BACK UP

Loi du 10 juillet 1965 modifiée par Ordonnance n°2020-866 du 15 juillet 2020 - art. 4

Article 24-9

Lorsque l'immeuble est pourvu d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire, commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif, et est soumis à **l'obligation d'individualisation des frais** en application de l'article L. 174-2 du code de la construction et de l'habitation, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'immeuble d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

Lorsque ce dispositif est installé et qu'il est télé-relevable, le syndicat des copropriétaires transmet à chaque copropriétaire une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de ses locaux privatifs, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat, notamment en ce qui concerne la fréquence de cette information.

Le syndic transmet à chaque copropriétaire, **concomitamment** avec la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes, une note d'information sur la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son logement, selon des modalités prévues par décret en Conseil d'Etat.

Article 18-1

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, ainsi que, le cas échéant, **une note d'information** sur les modalités de calcul des charges de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, **sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic**, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, ces deux notes ont un objet proche. Pour la bonne information des copropriétaires, lors de l'envoi de la note d'information sur les consommations, **il est incité d'y annexer la note sur les modalités de calcul des charges** de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

COMMENT RÉPARTIR LES FRAIS DE CHAUFFAGE ? QUEL TEXTE ?

Article R174-10 du code de la construction et de l'habitation précisent que tout immeuble collectif

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 PAR 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.