

La CNL 31. © TOUS DROITS RÉSERVÉS.

Reproduction interdite sans autorisation.

La répartition des charges de chaleur.

Préambule :

Désormais, les frais de chauffage et de refroidissement ainsi que d'eau chaude au sein des immeubles collectifs (y compris les immeubles en copropriété) doivent être individualisés. Des compteurs individuels ou répartiteurs de chaleur doivent être installés au sein des appartements (des cas de dispense sont prévus sous certaines conditions).

Depuis le 25 octobre 2020, la télé-relevé doit être le principe pour les appareils mis en place à compter de cette date. En complément, à partir du 1^{er} janvier 2030, l'ensemble des appareils devront être relevables à distance (arrêté du 8 juin 2023).

Pour les logements existants, l'obligation d'installation d'un thermostat programmable sur les systèmes de chauffage prévue initialement au 1^{er} janvier 2027 a été reportée au 1^{er} janvier 2030.

Le site officiel :

« <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/actualites/A18805?xtor=EPR-100> » nous en dit plus :

À quelle date l'obligation d'installer un thermostat programmable sera-t-elle effective ?

Publié le 17 février 2026 - Service Public / Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre).

Un thermostat programmable vous permet de fixer la température idéale de chaque pièce de votre habitation. Un décret paru en 2023 avait établi l'obligation d'installer ce type de dispositif sur les systèmes de chauffage de tous les logements à compter du 1^{er} janvier 2027. **Cette obligation a finalement été reportée à une date ultérieure pour les logements existants. Service Public vous en dit plus.**

Un thermostat programmable vous permet de réguler la température de votre logement pièce par pièce ou par zone de chauffe (plusieurs pièces de votre logement ou un étage entier, par exemple), et selon vos habitudes de vie (adaptation de la température par période jour/nuit, activités/congés, présence/absence d'une personne dans la pièce, etc.).

Selon l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), *l'installation d'un dispositif de ce type peut entraîner jusqu'à 15 % d'économie d'énergie de chauffage*, en vous permettant de réguler la température de votre logement en fonction de vos besoins réels.

Depuis 2018, l'installation d'un thermostat est obligatoire lors de la mise en place d'une chaudière neuve. Un décret du 7 juin 2023 prévoyait par ailleurs qu'à partir du 1^{er} janvier 2027 il serait obligatoire de placer sur les installations de chauffage de tous les logements « un système de régulation automatique de la température de chauffage par pièce », autrement dit un thermostat programmable.

Cette obligation concerne les bâtiments tertiaires et résidentiels ; elle **s'applique dans les logements individuels, de même que dans les copropriétés**, dans les habitations neuves et anciennes.

À noter :

Le thermostat que vous installez ne doit pas obligatoirement être connecté (pilotable depuis une application pour smartphone ou un site internet). Il doit s'agir d'un dispositif possédant au minimum les fonctionnalités basiques de programmation de la température. Ce thermostat doit vous permettre de programmer la température d'une pièce en employant au moins les 4 niveaux suivants : « confort », « réduit », « hors gel », « arrêt ».

Pour les logements existants, l'obligation d'installation d'un thermostat programmable sur les systèmes de chauffage a été **reportée au 1^{er} janvier 2030**.

L'obligation reste en revanche fixée à la date initiale pour les bâtiments neufs et les nouvelles parties de bâtiments pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable aura été déposée à compter du 1^{er} janvier 2027.

Ce sont les propriétaires qui auront la charge de faire installer un thermostat, qu'ils occupent leur logement ou qu'ils l'aient mis en location.

Les locataires devront en revanche entretenir ces installations.

A noter :

Vous pouvez être exempté de l'obligation de mise en place d'un thermostat programmable si cette installation n'est pas techniquement et économiquement réalisable.

Cela peut par exemple être le cas :

* lorsque le temps de retour sur investissement est supérieur à 10 ans (étude à l'appui) ;

* Pour les appareils indépendants de chauffage pour lesquels l'alimentation en combustible n'est pas automatisée, du fait d'une impossibilité technique.

Cette obligation nouvelle aura des incidences dans nos logements, et ce groupe de travail a pour mission de réfléchir aux conséquences pour les habitants de ces nouvelles dispositions, incidences financières et techniques.

Le bailleurs publics et privés auront donc l'obligation de mettre leurs équipements aux normes.

Dans les copropriétés, avant l'installation ou la modification des dispositifs existants, c'est l'assemblée générale des copropriétaires qui prend la décision, en tenant compte de différents éléments qui doivent être communiqués aux copropriétaires en suivant la procédure décrite ci-dessous. Dans les résidences administrées en direct par le bailleur, les représentants CNL doivent veiller à participer à tous les projets de mise en place de cette obligation.

Dans un premier temps :

Diagnostic préalable et étude de faisabilité :

Ce diagnostic doit déterminer :

- Le type de réseau (horizontal, vertical, mixte) ;
- La consommation actuelle du bâtiment ;
- Les éventuelles exemptions (impossibilités techniques ou disproportion économique) ;
- Les solutions techniques envisageables et leur coût.

Ce diagnostic est réalisé par un bureau d'études thermiques ou une entreprise spécialisée. Il est préférable de solliciter plusieurs devis et entreprises pour les comparer.

Dans un deuxième temps :

L'individualisation nécessite une décision collective de la copropriété qui exige une procédure bien particulière et une concertation avec les représentants des Amicales lorsqu'elles sont présentes :

- information préalable des copropriétaires présentant les obligations légales, les solutions techniques et les bénéfices attendus.
- Inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale avec présentation de devis détaillés et études de faisabilité.
- Vote en assemblée générale, à la majorité simple (article 24 de la loi du 10 juillet 1965).
- Choix du prestataire qui réalisera l'installation.

A noter : les Associations et Amicales déclarées auprès du bailleur et du syndic assistent aux assemblées générales des copropriétés et peuvent formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Le représentant de l'Amicale est destinataire des mêmes documents que les copropriétaires. Avant d'assister à ces assemblées générales, il est important que nos représentants préparent leurs questions avec leurs adhérents et avec l'aide des militants de la Fédération. *Concernant la représentativité des associations et de nos amicales, il faut s'appuyer sur la loi n° 86-1290 du 23/12/1986, modifiée par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 – article 93, relative à l'égalité et à la citoyenneté qui précise : « Les représentants (des associations) ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives... ».*

Avant d'installer les appareils d'individualisation des frais, chaque propriétaire doit installer sur chaque radiateur (y compris les chauffe-serviettes) du logement des appareils de régulation de la température (robinets thermostatiques).

Les frais **d'installation** de ces appareils sont à la charge du propriétaire.

En complément aux robinets thermostatiques, des compteurs individuels d'énergie thermique (CET) sont installés **en priorité** dans les immeubles. Ils sont placés à l'entrée des logements et indiquent la consommation réelle de chaque logement.

S'il n'est pas possible d'installer des CET (distribution verticale), des répartiteurs de frais de chauffage (RFC) sont mis en place. Ils sont placés

directement sur chaque radiateur du logement et mesurent les différences de température entre le radiateur et la pièce, dans le but de calculer exactement la quantité de chaleur effectivement consommée dans le logement.

Bon à savoir : certaines résidences sont confrontées à des impossibilités techniques qui empêchent d'installer des appareils de mesure pour calculer la consommation individuelle, ou de poser un appareil permettant aux occupants de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif.

L'impossibilité économique se justifie si l'installation de compteurs individuels OU de répartiteurs de frais entraîne un **coût excessif au regard des économies d'énergie envisagées par la résidence.**

BON à SAVOIR :

Les immeubles collectifs d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation dont la consommation en chauffage est supérieure ou égale à 80 kWh/m².an sont concernés par les obligations.

L'obligation ne s'applique pas si les bâtiments font l'objet d'une impossibilité technique à l'installation d'appareils de mesure de la chaleur ou d'appareils de régulation (robinets thermostatiques).

Les cas d'impossibilité technique définis par la réglementation sont :

- L'émission de chaleur se fait par dalle chauffante sans mesure possible par local ;
- La distribution de chaleur se fait par monotubes en série entre chaque émetteur ;
- L'installation de chauffage est constituée de systèmes de chauffage à air chaud non réversibles ;
- Les émetteurs fonctionnent 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.

Source : ADEME.

Pour ceux qui ne sont pas encore équipés de ces répartiteurs de chaleur, les bailleurs ont **jusqu'au 31 décembre 2026** pour en installer dans les appartements.

L'installation de ces matériels ne saurait être une charge locative, ce n'est donc pas aux locataires de payer la mise en place de ces répartiteurs.

Par contre, les bailleurs font appel à des sociétés spécialisées dans la pose de ce matériel et dans la maintenance et la gestion des données fournies par ces répartiteurs.

La maintenance et la gestion des données sont des services récupérables auprès des locataires.

Dès l'annonce dans un immeuble de la mise en place de ces répartiteurs, il faut demander au bailleur les coûts détaillés de la maintenance et de la gestion des données et demander l'incidence sur les charges, afin de comparer avec les charges payées avant ce changement.

Pour la CNL, cela ne doit pas avoir pour conséquence une augmentation des charges locatives, ce qui sera probablement le cas dans la plupart des résidences.

... / ...

Réseau de distribution « horizontal » et réseau de distribution « vertical », quelle différence ?

Comment choisir entre un compteur d'énergie thermique (CET) unique placé à l'entrée de l'appartement et des Répartiteurs de frais de chauffage (RFC) placés sur chaque radiateur de l'appartement ?

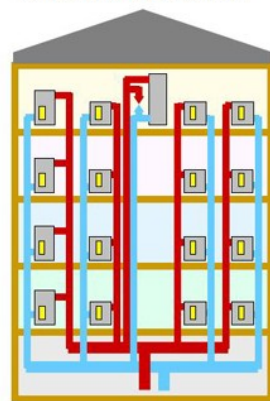
Schéma de distribution :

REGLES ET OUTILS PRATIQUES

La RT 2012 oblige le comptage individuel

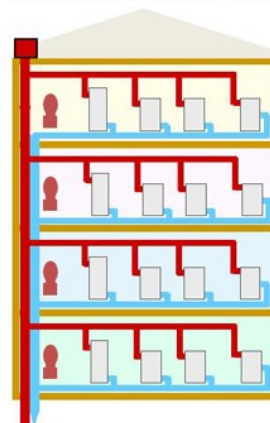
Deux modes de distribution de chauffage (vertical et horizontal)

Mode de distribution **VERTICAL** :
distribution par colonnes



■ Répartiteur électronique

Mode de distribution **HORIZONTAL** :
distribution par boucle fermée



■ Compteur d'énergie thermique

- Mode de distribution vertical = distribution par colonnes -> dans les bâtiments existants (avant 2005)
- Mode de distribution horizontal = distribution par boucle fermée -> dans les bâtiments neufs ou récents (à partir de 2005)

La solution Caloon se positionne sur les immeubles récents ou neuf ayant un mode de distribution horizontal.

Les différents systèmes techniques d'individualisation

L'individualisation des frais de chauffage repose sur des **dispositifs techniques** variés, adaptés aux différentes configurations d'immeubles et systèmes de chauffage. Comprendre ces options permet aux **copropriétés** de choisir la solution la plus adaptée à leur situation. Les compteurs d'énergie thermique

Ces **compteurs** mesurent directement la quantité d'énergie consommée par chaque logement. Ils sont installés sur les circuits de chauffage à l'entrée de chaque appartement et constituent la solution la plus précise. Leur fonctionnement repose sur la mesure du débit d'eau chaude et de la différence de température entre l'entrée et la sortie du circuit. Le **compteur d'énergie thermique** calcule ainsi l'énergie réellement consommée en kilowattheures.

Cette solution est particulièrement adaptée aux **réseaux horizontaux** où chaque appartement dispose d'une alimentation distincte. Son coût d'installation varie généralement entre 300 et 600 € par logement, auquel s'ajoutent les frais de relevé et de maintenance.

Les répartiteurs de frais de chauffage

Les **répartiteurs** constituent la solution la plus répandue, notamment dans les immeubles équipés de réseaux verticaux où plusieurs appartements sont desservis par une même colonne montante. Ces petits appareils électroniques sont fixés sur chaque radiateur et mesurent la chaleur émise par celui-ci.

Leur principe de fonctionnement repose sur la mesure de la différence de température entre la surface du radiateur et l'air ambiant. Le **répartiteur** enregistre des unités de consommation (et non des kilowattheures) qui permettent ensuite de calculer la part de chaque logement dans la consommation totale de l'immeuble.

Le coût d'installation est généralement plus abordable, entre 30 et 80 € par radiateur. Cette solution présente toutefois quelques limites en termes de précision, notamment pour les logements situés en position défavorable (rez-de-chaussée, pignons...).

Conclusion :

- Si la distribution dans votre immeuble est **horizontale**, il faut choisir le compteur d'énergie thermique, un seul compteur, coûts des charges de location de maintenance et de gestion limités.
- Si la distribution dans votre immeuble est **verticale**, il faut installer des répartiteurs de frais de chauffage (RFC) sur chaque radiateur. Le coût des charges de location du matériel, de maintenance et de gestion sera plus élevé, selon le nombre de radiateurs posés dans l'appartement.

Attention ! La réglementation dit que si le coût de l'installation et les charges sont supérieures à l'économie réalisée sur la consommation, l'installation de ces dispositifs n'est pas obligatoire.

Il faut donc que nos Amicales et militants demandent le chiffrage préalable à l'installation sur les consommations et les coûts moyens sur les trois dernières années, comme cela est prévu dans la loi.

Gestion des données et répartition des frais :

Le texte prévoit une individualisation de la répartition des coûts.

Article R174-10 – création du Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 :

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** sont obtenus en multipliant le total des dépenses de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,30.

Dans les immeubles où les appareils de mesure ont été déjà installés, le coefficient choisi entre 0 et 0,50 au moment de l'installation de ces appareils est conservé, mais une assemblée générale des copropriétaires ou le gestionnaire de l'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 y tenant lieu (immeubles avec un bailleur unique).

- **Frais individuels** : le total des frais individuels s'obtient par la différence entre le total des frais de combustibles ou d'énergie et les frais communs.

Ce total est réparti en fonction des indications fournies par les appareils prévus au 1 de l'article R. 174-2, **les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux pouvant être prises en compte (exemple logement sous les toits ou logement au-dessus d'un vide).**

Gestion individuelle et contrôle de la consommation : certains prestataires (par exemple ISTA) permettent à chaque habitant d'avoir accès aux données recueillies par les dispositifs installés sur les radiateurs par l'intermédiaire de leur site internet et d'un compte client sécurisé. Ce système permet de connaître la consommation individuelle de chaque radiateur de l'appartement pour ceux équipés de répartiteurs de chauffage sur chaque radiateur (RFC). Pour ceux qui sont équipés d'un compteur d'énergie thermique (CET) disposé à l'entrée de leur appartement, ils

peuvent aussi connaître leur consommation globale eux aussi par l'intermédiaire d'un compte client. ***A notre avis ce dispositif de contrôle individuel est indispensable et doit être exigé auprès de votre bailleur ou de votre copropriété.***

Les militants de la CNL devront être particulièrement vigilants sur les situations individuelles et pourront s'appuyer sur les diagnostics de performance énergétique (DPE) pour repérer les logements concernés et demander des corrections des coefficients appliqués.

Obligations des bailleurs :

Dans les immeubles où les appareils sont télé-relevables, une évaluation de la consommation de chaleur (et de froid éventuellement) est transmise semestriellement jusqu'au 31 décembre 2020.

Toutefois, elle est transmise trimestriellement, **sur demande du locataire** dans les immeubles locatifs et à la demande du copropriétaire **ou** de son locataire dans les immeubles en copropriété.

A partir du 1^{er} janvier 2022, cette évaluation est transmise **mensuellement**. L'article R. 174-10 du Code de la construction et de l'habitation précise qu'une note d'information annuelle sur la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire **est transmise à chaque occupant**. Dans les copropriétés le syndic transmet cette note à chaque copropriétaire concomitamment avec la convocation de l'assemblée générale (chaque bailleur adresse à son tour la note **à chacun de ses locataires**).

Dans cette note doivent figurer (arrêté du 27 août 2021) :

- La consommation d'énergie pour le chauffage du logement à la même période que l'année précédente, incluant une représentation graphique ;
- La comparaison de la consommation de chaleur par rapport à un utilisateur moyen de l'immeuble ;
- La consommation d'énergie moyenne pour le chauffage de l'ensemble de l'immeuble si elle est disponible ;
- Le prix des énergies appliqué aux consommations concernées par les fournisseurs ;

- Les modalités de répartition des frais de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

L'article R. 174-12 précise que depuis le 1^{er} janvier 2022, une évaluation mensuelle de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire doit être transmise à chaque copropriétaire (puis à chaque bailleur à son locataire). **Cette transmission est systématique** et ne se réalise pas sur demande de l'occupant ou à son initiative.

Cette évaluation doit faire apparaître (arrêté du 27 août 2021) :

- 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.

Les deux notes mentionnées peuvent être transmises par voie numérique ou être mises à disposition sur un portail internet.

Contrôle et sanctions : Ce sont les articles L. 185-1 à L. 185-4 du code de la construction et de l'habitat (CCH) qui précisent le régime de contrôle et de sanction en cas de non-respect de l'obligation.

Sans réponse aux demandes de l'autorité administrative dans le délai d'un mois ou en l'absence de mise en conformité dans le délai fixé, l'autorité administrative peut infliger une amende qui peut être d'un montant maximum de 1.500 euros maximum par logement et par an, jusqu'à ce que l'immeuble soit conforme.

Informers et informer les habitants pour une utilisation optimum de ce dispositif : A condition qu'il n'y ait pas de coûts supplémentaires et qu'il y ait une véritable baisse des consommations constatées, ces nouvelles dispositions peuvent générer des économies, mais la complexité du dispositif nécessite une information et une formation détaillée des habitants concernés, pour utiliser convenablement ces dispositifs.

... / ...

Question à laquelle nous n'avons pas trouvé de réponse : en cas de « correction » du coefficient sur un ou plusieurs appartements d'un immeuble, la minoration appliquée aux logements mal isolés est-elle reportée sur les autres logements de l'immeuble ? Dans ce cas, ce sont les appartements les mieux isolés qui paient la mauvaise isolation des logements mal isolés. Si c'est le cas, ce n'est pas normal, c'est au bailleur ou à la copropriété de prendre ces frais à leur charge, et de faire effectuer les travaux d'isolation nécessaires dans les appartements concernés.

Membres du groupe : Dolorès Canezin (membre du Conseil fédéral CNL 31, Amicale 40 rue des Fontaines), Éliane Legros (Amicale Lavidalie), Françoise Fuentès (Amicale lavidalie), Sylvine Bardelot (Cdc Habitat, Collectif des locataires des Chênes), Yannick Debulois (membre du Conseil fédéral CNL 31, Amicale du Clos Saint-Léon), Vayssières Christian (Amicale Lavidalie).

Première réunion, jeudi 8 janvier 2026 à 8 h 30 à la fédération. Absents excusés, Sylvine Bardelot, Christian Vayssières.

Deuxième réunion, lundi 2 février 2026 à 14 h 30 à la fédération. Présents : Sylviane Bardelot (Collectif des locataires des Chênes, Cdc Habitat), Dolorès Canezin (Conseil fédéral CNL 31, Amicale 40 rue des Fontaines), Éliane Legros Amicale Lavidalie), Françoise Fuentès (Amicale Lavidalie), Christian Vayssières (Amicale lavidalie), Yannick Debulois (Conseil fédéral CNL 31, Amicale du Clos Saint-Léon).

© La CNL de Haute-Garonne, tous droits réservés.
Reproduction interdite sans autorisation.