

Décret n° 2012-545 du 23 avril 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs :

Publics concernés : propriétaires et locataires de logements ou de locaux situés dans des immeubles à usage principal d'habitation, gestionnaires des immeubles.

Objet : répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication. La mise en service des appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2017.

Notice : les immeubles à usage principal d'habitation pourvus d'un chauffage collectif doivent comporter, lorsque cela est techniquement possible et économiquement viable, une installation qui détermine la quantité de chaleur utilisée par chaque logement. Cette installation est composée d'appareils de mesure, qui permettent d'individualiser la consommation de chaque logement. Les frais de chauffage afférents à cette installation 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 liés à l'entretien des installations de chauffage et ceux liés à l'utilisation d'énergie électrique.

Références : le code de la construction et de l'habitation modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, et du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Vu le code de l'énergie, notamment son article L. 241-9 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 131-3 ;

Vu le décret n° 2001-387 du 3 mai 2001 relatif au contrôle des instruments de mesure ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 6 octobre 2011 ;

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

Décrète :

Article 1

Les articles R. 131-2 à R.* 131-7 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

Article 2

Après l'article R. 131-1 du même code, est insérée une sous-section 1 ainsi rédigée :

« Sous-section 1

« Equipements et répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation

« Art. R. 131-2.-Tout immeuble collectif à usage principal d'habitation équipé d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant doit être muni d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif.

« Ces appareils doivent permettre de mesurer la quantité de chaleur fournie ou une grandeur représentative de celle-ci.

« Art. R. 131-3.-Les dispositions de l'article R. 131-2 ne sont pas applicables :

« a) Aux établissements d'hôtellerie et aux logements-foyers ;

« b) Aux immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée après le 1er juin 2001 ;

« c) Aux immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément ;

« d) Aux immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler significativement la chaleur fournie ;

« e) Aux immeubles pourvus d'une installation de chauffage mixte comprenant un équipement collectif complété par des équipements fixes de chauffage dont les frais d'utilisation sont pris en charge directement par les occupants ;

« f) Aux immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er juin 2001 dont la consommation de chauffage est inférieure à un seuil fixé par arrêté. Si cette condition n'est pas respectée lors de la première détermination de la consommation, seuls d'importants travaux d'amélioration de la performance énergétique peuvent justifier un nouvel examen du respect de cette condition.

« Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction définit les cas d'impossibilité visés aux c et d, définit le seuil visé au f, et précise les modalités de répartition des frais de chauffage en application du II de l'article R. 131-7 et d'information des occupants.

« Art. R. 131-4.-Si le seuil défini à l'article R. 131-3 est dépassé, et avant toute installation des appareils prévus à l'article R. 131-2, les émetteurs de chaleur, quand cela est techniquement possible, doivent être munis, à la charge du propriétaire, d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce, notamment des robinets thermostatiques en état de fonctionnement.

« Art. R. 131-5.-La mise en service des appareils prévus à l'article R. 131-2 doit avoir lieu au plus tard le 31 mars 2017.

« Les relevés de ces appareils doivent pouvoir être faits sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privatifs.

« Art. R. 131-6.-Les appareils prévus à l'article R. 131-2 doivent être conformes à la réglementation prise en application du décret n° 2001-387 du 3 mai 2001 relatif au contrôle des instruments de mesure.

« Art. R. 131-7.-I. — Dans les immeubles collectifs équipés des appareils prévus à l'article R. * 131-2, 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.

« II.- 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 à l'article R. 131-2 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 calculés comme il est dit ci-dessus. Ce total est réparti en fonction des indications fournies par les appareils prévus à l'article R. 131-2, les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux pouvant être prises en compte.

« III.- Les autres frais de chauffage énumérés au I sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu. »

Article 3

Après l'article R. 131-7, est insérée une sous-section 2 ainsi rédigée :

« Sous-section 2

« Equipements et répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage principal autre que d'habitation »

Article 4

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre auprès du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, chargé de l'industrie, de l'énergie et de l'économie numérique, et le ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé 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 23 avril 2012.

Arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation :

Publics concernés : propriétaires et locataires de logements ou de locaux dans des immeubles à usage principal d'habitation pourvus d'un chauffage collectif, gestionnaires des immeubles.

Objet : définir les modalités d'application du décret du 23 avril 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage en fonction de la consommation de chaque local.

Entrée en vigueur : immédiate avec un délai de cinq ans pour s'acquitter de l'obligation d'installer des appareils de mesure.

Notice : le présent arrêté précise les cas pour lesquels il est techniquement impossible de mettre en application le décret du 23 avril 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage. Il définit également le seuil de consommation d'énergie à partir duquel l'immeuble collectif est soumis à la réglementation, ce seuil ayant été déterminé afin que l'application de la réglementation soit économiquement viable. Enfin, l'arrêté précise les dispositions d'application de la répartition des frais annuels de chauffage pour le propriétaire ou la copropriété de l'immeuble collectif.

Références : les textes créés par le présent arrêté peuvent être consultés sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>). Le présent arrêté est pris pour l'application du décret du 23 avril 2012 modifiant les articles R. 131-2 à R. 131-7 du code de la construction et de l'habitation.

La ministre de l'égalité des territoires et du logement et la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 131-3,

Arrêtent :

Article 1

Les immeubles, objets de l'article R.* 131-3 du code de la construction et de l'habitation, pour lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur utilisée pour le chauffage de 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 ;
- 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.

Article 2

En application du f de l'article R.* 131-3 du code de la construction et de l'habitation, pour évaluer si l'immeuble est soumis à l'obligation d'individualiser les frais de chauffage, 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 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.* 111-2 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 du présent arrêté précise les modalités de réalisation du calcul de la moyenne des consommations annuelles de chauffage sur les trois dernières années.

Cette valeur moyenne est à comparer au seuil de 150 kWh/m²SHAB.an. Toutefois, pour les immeubles collectifs dont moins de 20 % des émetteurs de chaleur sont équipés d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce, ce seuil est porté à 190 kWh/m²SHAB.an.

Dans le cas d'un groupe d'immeubles desservis par une chaufferie commune, et si tous les immeubles ne possèdent pas un compteur en pied d'immeuble, la comparaison ci-dessus est réalisée à l'échelle du groupe d'immeubles. Si la moyenne des consommations annuelles de chauffage sur les trois dernières années est supérieure au seuil mentionné au précédent alinéa, tous les immeubles doivent être équipés d'appareils de mesure compatibles entre eux et gérés par la même entité.

Article 3

Pour la répartition des frais annuels de combustible ou d'énergie nécessaires au chauffage prévue au II de l'article R.* 131-7 du code de la construction et de l'habitation, s'appliquent les dispositions suivantes :

Le propriétaire de l'immeuble entièrement locatif procède ou fait procéder au relevé des appareils de mesure au moins une fois par an et envoie chaque année, à chaque occupant, un relevé de sa consommation d'énergie pour le chauffage.

En cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic procède au relevé des appareils de mesure au moins une fois par an et envoie chaque année au propriétaire de chaque local qui l'adresse ou le fait adresser à son tour à son (ses) locataire(s), le cas échéant, un relevé de la consommation d'énergie pour le chauffage dudit local.

Sur ce relevé figureront en outre des « indicateurs de suivi de sa consommation ». Il s'agit, a minima, de la consommation d'énergie pour le chauffage du local pour la même période de l'année précédente, si elle est disponible, et de la consommation d'énergie moyenne pour le chauffage de l'ensemble de l'immeuble. Cette période inclut a minima les mois de fonctionnement de l'installation de chauffage de l'immeuble.

La moyenne des consommations annuelles de chauffage sur les trois dernières années, calculée à l'article 2 du présent arrêté, doit être affichée dans les parties communes de l'immeuble.

Dans le cas d'un groupe d'immeubles desservis par une chaufferie commune, il est possible

de prendre en compte les configurations thermiquement défavorables pouvant exister entre ces différents immeubles.

Article 4

L'arrêté du 30 septembre 1991 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs est abrogé.

Article 5

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.

A N N E X E

FACTEURS DE CONVERSION

Les seuils définis à l'article 2 du présent arrêté sont exprimés en kWh d'énergie finale par unité de surface. La moyenne des consommations annuelles de combustible ou d'énergie nécessaires au chauffage réalisée sur les trois dernières années, définie dans ce même article, doit également être exprimée en kWh d'énergie finale par unité de surface. La présente annexe précise les conversions à effectuer selon le type d'énergie. En cas d'utilisation de plusieurs combustibles ou énergies pour le chauffage, les conversions nécessaires devront être réalisées pour chacun de ces combustibles ou énergies.

Gaz nature

a) Dans la majeure partie des cas, les relevés de consommations de gaz naturel figurant sur les factures des fournisseurs de gaz mentionnent des valeurs de consommations en kWh PCS. Dans ce cas, aucune conversion n'est nécessaire et la valeur est divisée par la surface.

b) Si tel n'est pas le cas, et que les relevés sont quantifiés en volume, le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic obtient la consommation en kWh PCS en multipliant la valeur de m³ (n) mentionnée sur la facture par 12,91. Le résultat ainsi obtenu est divisé par la surface. Le mètre cube normal, noté m³ (n), est un volume d'un mètre cube de gaz mesuré dans des conditions normales de température et de pression (à une température de 0 °C et à une pression atmosphérique moyenne de 1 013 hectopascals).

Bois

Le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic convertit la quantité de bois en fonction de la nature du bois selon le tableau suivant :

BOIS DE CHAUFFAGE	
Plaquettes d'industrie	2 442 kWhPCS par tonne
Plaquettes forestières	3 064 kWhPCS par tonne
Granulés, briquettes	5 106 kWhPCS par tonne
Bûches	1 865 kWhPCS par stère

Le résultat ainsi obtenu est divisé par la surface.

Réseaux de chaleur

Les relevés de consommations figurant sur les factures remises par les exploitants des réseaux de chaleur mentionnent des valeurs de consommations en kWh. Dans ce cas, aucune conversion n'est nécessaire et la valeur est divisée par la surface.

Autres énergies

Pour les énergies autres que le gaz naturel et le bois, et dans les autres cas que celui d'une fourniture d'énergie par les réseaux de chaleur, si la facture n'est pas déjà exprimée en kWh, il convient de convertir la grandeur représentative de la consommation en kWh PCS à l'aide des tableaux suivants.

GAZ PROPANE OU BUTANE	En kWh PCS par tonne	En kWh PCS par litre
Propane	15 042	/
Butane	13 930	7,5

CHARBON

Houille	7 511 kWh PCS par tonne
Coke de houille	8 089 kWh PCS par tonne
Agglomérés et briquettes de lignite	9 245 kWh PCS par tonne
Lignite et produits de récupération	4 911 kWh PCS par tonne

Fait le 27 août 2012.