

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

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

NOR : ETL1232630A

**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 :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – 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.

**Art. 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/m<sup>2</sup>SHAB.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/m<sup>2</sup>SHAB.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.

**Art. 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.

**Art. 4.** – L'arrêté du 30 septembre 1991 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs est abrogé.

**Art. 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.

Fait le 27 août 2012.

*La ministre de l'égalité des territoires  
et du logement,*

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages,*

E. CRÉPON

*La ministre de l'écologie,  
du développement durable  
et de l'énergie,*

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages,*

E. CRÉPON

*Le directeur général  
de l'énergie et du climat,*

P.-F. CHEVET

## 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 naturel

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 m<sup>3</sup> (n) mentionnée sur la facture par 12,91. Le résultat ainsi obtenu est divisé par la surface.

Le mètre cube normal, noté  $m^3$  (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

FIOUL DOMESTIQUE	
Pétrole brut, gazole, fioul domestique	10,67 kWh PCS par litre

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