

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités
territoriales

Arrêté du

relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée, à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, et à l'information des occupants sur leurs consommations, dans les immeubles collectifs d'habitation ou mixte

NOR : LOGL1909858A

Publics concernés : propriétaires et locataires de logement ou de locaux situés dans des immeubles d'habitation ou mixte.

Objet : définir les modalités d'application du décret relatif à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement dans les immeubles collectifs d'habitation ou mixte.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le présent arrêté précise les cas pour lesquels il y a impossibilité technique de mettre en application le décret relatif à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement dans les immeubles collectifs d'habitation ou mixte. Il précise les caractéristiques techniques des compteurs individuels et des répartiteurs de frais de chauffage et définit le cadre de mise en place d'autres méthodes permettant l'individualisation des frais de chauffage. Il précise également les modalités de répartition, d'information et de calcul relatives à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement.

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 relatif à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement dans les immeubles collectifs d'habitation ou mixte.

Le ministre d'État, 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,

Vu le code de l'énergie, notamment ses articles R241-8 et R241-11,

Vu l'arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation,

ARRÊTENT

Article 1^{er}

L'arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs est renommé :

« Arrêté du 27 août 2012 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée, à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, et à l'information des occupants sur leurs consommations, dans les immeubles collectifs d'habitation ou mixte»

Article 2

Au début de l'article 1 de l'arrêté du 27 août 2012 susvisé avant les mots «, les immeubles, » sont ajoutés les mots suivant :

« Pour les immeubles mentionnés au 2° de l'article R. 241-8 du code de l'énergie, ».

Article 3

L'article 2 de l'arrêté du 27 août 2012 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« Pour les immeubles mentionnés au 3° de l'article R.241-8 du même code de l'énergie, pour déterminer la consommation de chauffage de l'immeuble, 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 I du présent arrêté précise les modalités de réalisation du calcul de la moyenne des consommations annuelles de chauffage sur les trois dernières années.

« 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, les comparaisons mentionnées ci-dessus sont réalisées à l'échelle du groupe d'immeubles. Les immeubles doivent alors être équipés d'appareils de mesure compatibles entre eux et gérés par la même entité. »

Article 4

L'article 3 de l'arrêté du 27 août 2012 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« En application du R.241-14-1 et R.241-16-1 du même code, la fourniture de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire sont comprises comme des frais supportés par les copropriétaires. La fourniture de chaleur et d'eau chaude sanitaire sont comprises comme des charges supportées par les locataires. »

« Le propriétaire de l'immeuble 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 de chauffage, de froid et d'eau chaude sanitaire.

« 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. Ces relevés doivent pouvoir être transmis par voie électronique sur demande du destinataire.

« Sur ces relevés figureront en outre les éléments prévus en annexe III.

« 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 5

L'article 5 de l'arrêté du 27 août susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« A partir du 25 octobre 2020 et jusqu'au 31 décembre 2021, lorsque les appareils de mesure sont lisibles à distance, des informations relatives aux consommations de chauffage, de froid et d'eau chaude sanitaire sont communiquées aux occupants deux fois par an ou une fois par trimestre sur demande, en application des articles R. 241-14-1 et R. 241-16-1 du même code. »

« A partir du 1er janvier 2022, lorsque les appareils de mesure sont lisibles à distance, des informations relatives aux consommations de chauffage, de froid et d'eau chaude sanitaire sont communiquées aux occupants au moins une fois par mois. Ces informations peuvent également être accessibles sur internet et mises à jour aussi souvent que le permettent les dispositifs et systèmes de mesure. »

Article 6

Dans l'arrêté du 27 août 2012 susvisé, il est ajouté un article 6 ainsi rédigé :

« Les informations relatives aux frais et à la consommation passée de chauffage, de froid et d'eau chaude sanitaire sont mises à la disposition d'un fournisseur de services énergétiques désigné par l'occupant, si ce dernier en fait la demande, et dans les limites permises par les systèmes de mesure. »

Article 7

Dans l'arrêté du 27 août 2012 susvisé, il est ajouté un article 7 ainsi rédigé :

« En application de l'article R. 241-11 du code de l'énergie, dans le cas où des compteurs individuels sont mis en œuvre, ils sont placés au niveau du circuit de chauffage. Il est nécessaire de mettre en place au moins un compteur par logement.

« Dans le cas où des répartiteurs de frais de chauffage sont mis en œuvre, ils se placent directement sur les émetteurs de chauffage. Il est nécessaire de mettre en place un répartiteur par émetteur.

« Dans le cas où d'autres méthodes sont mises en œuvre, la justification de mise en œuvre de ces méthodes pour des raisons de rentabilité se fait selon les modalités précisées en annexe II.»

Article 8

Dans l'arrêté du 27 août 2012 susvisé, il est ajouté un article 8 ainsi rédigé :

« Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et 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. »

Article 9

Dans l'arrêté du 27 août 2012 susvisé, il est ajouté une annexe II ainsi rédigé :

Annexe II

« Justification de l'absence de rentabilité

La justification repose sur un calcul en coût global actualisé sur 10 ans (CGA). Les principales hypothèses permettant de justifier de l'absence de rentabilité de la mise en place des compteurs individuels ou, le cas échéant, de répartiteurs de frais de chauffage sont les suivantes :

- le gain énergétique lié à la mise en place d'appareils permettant la détermination de la quantité de chaleur consommée pris égal à 15% ;
- le taux d'actualisation pris égal à 4% ;
- le taux d'évolution du prix des énergies pris égal à 4% par an ;
- le taux d'évolution du prix des prestations d'individualisation de frais de chauffage pris égal à 1,7% par an.

Une feuille de calcul est mise à disposition sur le site du ministère chargé de la construction.»

Article 10

Dans l'arrêté du 27 août 2012 susvisé, il est ajouté une annexe III ainsi rédigé :

Annexe III

« Les relevés font apparaître, de manière lisible, au moins les éléments d'information suivants :

- la source d'énergie utilisée
- les prix courants réels ;
- la consommation réelle d'énergie ou le total des frais de chauffage et les relevés des répartiteurs de frais de chauffage ;

- la comparaison de la consommation énergétique actuelle de l'occupant avec sa consommation pour la même période au cours de l'année précédente, sous forme graphique, en données corrigées des variations climatiques pour la chaleur et le froid ;
- l'adresse du site internet et le numéro de téléphone du service d'information sur la rénovation FAIRE ;
- l'adresse du site internet de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

« Les décomptes de charges réalisés en application de l'article R. 241-14-2 font apparaître, de manière lisible, au moins les éléments suivants :

- la source d'énergie utilisée ;
- l'adresse du site internet et le numéro de téléphone du service d'information sur la rénovation FAIRE ;
- l'adresse du site internet de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie. »

Article 11

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

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
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

F. ADAM

Le ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

F. ADAM

Le ministre d'État,
ministre de la transition écologique et solidaire,
Pour le ministre d'État et par délégation :
Le directeur général de l'énergie et du climat,

L. MICHEL

La ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

F. ADAM