

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

#### VILLE ET LOGEMENT

**Arrêté du 6 septembre 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel**

NOR : LOGL1909858A

**Publics concernés :** propriétaires et locataires de logement ou de locaux situés dans des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

**Objet :** définir les modalités d'application du décret du 22 mai 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

**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 d'installer des compteurs individuels ou, le cas échéant, des répartiteurs de frais de chauffage pour des raisons techniques ou pour des raisons de rentabilité économique. Il précise le cadre d'utilisation des méthodes alternatives aux deux technologies précédemment citées. Il précise de même les cas d'impossibilité pour le refroidissement. Il précise également les modalités de répartition des frais de chauffage et de refroidissement.

**Références :** les textes créés par le présent arrêté peuvent être consultés sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>). Le présent arrêté est pris pour l'application du décret du 22 mai 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

La 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 R. 241-7 à R. 241-13 ;

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

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 16 avril 2019 ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du 5 au 26 avril 2019 en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement,

Arrêtent :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – L'arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs est renommé ainsi :

« Arrêté du 27 août 2012 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ».

**Art. 2.** – L'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 27 août 2012 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 1<sup>er</sup>.* – I. – Les immeubles mentionnés au 2<sup>o</sup> du II de l'article R. 241-7 pour lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur consommée par chaque local pris séparément sont notamment ceux pour lesquels :

- « – la distribution du chauffage n'est pas assurée par une boucle indépendante pour chacun des lots ;
- « – 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 non réversibles ;

- « – 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.

« Le seuil mentionné au 3° du II de l'article R. 241-7 est pris égal à 80 kWh/m<sup>2</sup>SHAB.an. La surface à considérer est la surface habitable définie à l'article R.\* 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

« II. – Les immeubles mentionnés au 1° du III de l'article R. 241-7 pour lesquels il est techniquement impossible d'installer des répartiteurs de frais de chauffage pour déterminer la quantité de chaleur consommée par 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 non réversibles ;
- « – 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.

« Le seuil mentionné au 2° du III de l'article R. 241-7 est pris égal à 80 kWh/m<sup>2</sup>SHAB.an. La surface à considérer est la surface habitable définie à l'article R.\* 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

« III. – En application du 4° du II de l'article R. 241-7, la note justifiant de l'impossibilité technique ou du coût excessif de l'installation de compteurs individuels contient :

- « – soit la justification de l'impossibilité technique au regard du I du présent article ;
- « – soit la justification de l'absence de rentabilité selon les modalités précisées en annexe II ;
- « – le cas échéant, la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais de chauffage.

« En application du 3° du III de l'article R. 241-7, la note justifiant de l'impossibilité technique et du coût excessif de l'installation de répartiteurs de frais de chauffage contient :

- « – soit la justification de l'impossibilité technique au regard du II du présent article ;
- « – soit la justification de l'absence de rentabilité selon les modalités précisées en annexe II ;
- « – le cas échéant, la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais de chauffage.

« Pour ce qui concerne les méthodes alternatives, objet du dernier paragraphe de l'article R. 241-7, la note citée précédemment justifie leur utilisation en indiquant :

- « – le principe de détermination de la quantité de chaleur, contenant *a minima* la méthode de calcul utilisée. »

**Art. 3.** – L'article 2 de l'arrêté du 27 août 2012 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 2. – I. – Les immeubles mentionnés au 2° du II de l'article R. 241-8 pour lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels pour déterminer la quantité de froid consommée par chaque local pris séparément sont notamment ceux pour lesquels :

- « – la distribution du refroidissement n'est pas assurée par une boucle indépendante pour chacun des lots ;
- « – l'émission de froid se fait par dalle rafraîchissante sans mesure possible par local ;
- « – l'installation de refroidissement est équipée d'émetteurs de froid montés en série (monotubes en série) ;
- « – l'installation de refroidissement est équipée de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau froide, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de refroidissement.

« Le seuil mentionné au 3° du II de l'article R. 241-8 est pris égal à 80 kWh/m<sup>2</sup>SHAB.an. La surface à considérer est la surface habitable définie à l'article R.\* 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

« II. – En application du 4° du II de l'article R. 241-8, la note justifiant de l'impossibilité technique ou du coût excessif de l'installation de compteurs individuels contient :

- « – soit la justification de l'impossibilité technique au regard du I du présent article ;
- « – soit la justification de l'absence de rentabilité selon les modalités précisées en annexe II ;
- « – le cas échéant, la mention du dispositif installé qui permet l'individualisation des frais de refroidissement. »

**Art. 4.** – L'article 3 de l'arrêté du 27 août 2012 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 3. – Pour les immeubles mentionnés aux articles 1<sup>er</sup> et 2 du présent arrêté, pour déterminer la consommation de chauffage ou de refroidissement 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 ou au refroidissement 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 ou de refroidissement sur les trois dernières années.

« Dans le cas d'un groupe d'immeubles desservis par une installation commune de chauffage ou de refroidissement, 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. »

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

« Art. 5. – Pour la répartition des frais annuels de combustible ou d'énergie nécessaires au chauffage ou au refroidissement prévue à l'article R. 241-13 du code de l'énergie, s'appliquent les dispositions suivantes :

« 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 ou le refroidissement du local pour la même période de l'année précédente, si elle est disponible, et de la consommation d'énergie moyenne pour le chauffage ou le refroidissement de l'ensemble de l'immeuble. Cette période inclut *a minima* les mois de fonctionnement de l'installation de chauffage ou de refroidissement de l'immeuble.

« La moyenne des consommations annuelles de chauffage ou de refroidissement sur les trois dernières années, calculée à l'article 3 du présent arrêté, est affichée dans les parties communes de l'immeuble.

« Dans le cas d'un groupe d'immeubles desservis par une installation commune de chauffage ou de refroidissement, il est possible de prendre en compte les configurations thermiquement défavorables pouvant exister entre ces différents immeubles. »

**Art. 6.** – Dans l'arrêté du 27 août 2012 susvisé, l'annexe I est remplacé par les dispositions suivantes :

#### « ANNEXE I

##### « FACTEURS DE CONVERSION

« Les seuils définis aux articles 1<sup>er</sup> et 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 ou au refroidissement réalisée sur les trois dernières années, définie à l'article 3 du présent arrêté, 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 ou le refroidissement, 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<sup>3</sup> (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	
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 ou de froid

« Les relevés de consommations figurant sur les factures remises par les exploitants des réseaux de chaleur ou de froid 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 ou de froid, 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

».

**Art. 7.** – Dans l'arrêté du 27 août 2012 susvisé, il est ajouté une annexe II ainsi rédigée :

#### « 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 d'énergie thermique (CET) ou, le cas échéant, de répartiteurs de frais de chauffage (RFC) sont les suivantes :

##### « Coûts pris en compte :

- « – l'installation, la location, l'entretien et la relève ainsi que les options des CET ou RFC sur 10 ans ;
- « – l'installation de robinets thermostatiques lorsque ceux-ci sont absents ;

##### « Coûts non pris en compte :

- « – le désembouage et l'équilibrage, qui constituent des mesures d'entretien normales ;
- « – le remplacement des robinets thermostatiques lorsqu'ils sont déjà présents.

##### « Données d'entrée :

- « – la moyenne de la consommation énergétique de chauffage ou de refroidissement sur les trois dernières années, avant mise en place des CET ou RFC ;
- « – les coûts, exposés ci-dessus, établis à partir d'au moins un devis réel ;
- « – le nombre de RFC à installer par logement, s'il s'agit de CET ce nombre est égal à 1, ainsi que le nombre de robinets thermostatiques à installer par logement
- « – le coût de l'énergie utilisée.

##### « Hypothèses de calcul :

- « – le gain apporté par l'individualisation des frais de chauffage ou de refroidissement est de 15 %.

##### « La formule à utiliser est la suivante :

$$\text{« CGA (€) = I + A*9 - B*10$$

##### « Avec :

« I : Coût d'installation en euros des CET ou, le cas échéant, des RFC et, le cas échéant, des robinets thermostatiques

« A : Coûts annuels en euros liés à la location, à l'entretien et à la relève des CET ou, le cas échéant, des RFC

« B : Gain en euros lié à la mise en place de CET ou, le cas échéant, de RFC et, le cas échéant, de robinets thermostatiques. B se calcule en multipliant la consommation en chauffage ou en refroidissement de l'immeuble, en kWh, par le coût de l'énergie utilisée, en euros par kWh, et le gain apporté par l'individualisation pris égal à 15 %.

« Lorsque le CGA est strictement supérieur à 0, l'absence de rentabilité est avérée. »

**Art. 8.** – Dans l'arrêté du 27 août 2012 susvisé, il est ajouté un article 6 ainsi rédigé :

« *Art. 6.* – 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. »

**Art. 9.** – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 6 septembre 2019.

*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

*La ministre de la transition écologique  
et solidaire,*

Pour la ministre et par délégation :

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

F. ADAM

*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