

Vous vous apprêtez à remplir une fiche de demande de BCH, voici quelques éléments qui pourront vous y aider.

1. Rappel sur le BCH

Le Bilan Charges Habitat est un outil de mesure unique qui analyse et synthétise les coûts de fonctionnement d'un immeuble. Il est produit par CERQUAL PATRIMOINE à partir de l'étude de plusieurs documents : fiche de renseignements, extraits comptables, décompte des charges, factures d'eau et d'énergie, règlement de copropriété...

Le Bilan Charges Habitat se présente sous la forme d'un tableau de bord simple et synthétique qui décrit l'ensemble des charges d'un patrimoine immobilier selon 12 postes de dépenses. Pour chaque poste, les charges sont données par an, par m² habitable et par logement.

Chaque immeuble est classé selon son niveau de charges : L'immeuble obtient de 1 étoile, avec un coût de fonctionnement supérieur ou égal à 30 €/m²/an, à 4 étoiles si ce coût est inférieur à 10 €/m²/an.

Les impacts environnementaux de l'immeuble (consommations d'énergie d'eau et rejet de CO₂ communs) sont également évalués.

2. Nombre de fiche de demande de BCH à remplir

Homogène ou hétérogène, vous devez remplir **une fiche de demande de BCH par bâtiment**.

3. Enquête occupants

Le Bilan Charges Habitat peut être accompagné d'une enquête auprès des occupants afin de cerner leur appréciation de l'immeuble et de son entretien, ainsi que les comportements ayant un impact sur le niveau des charges.

L'enquête porte sur

- La qualité environnementale et les gestes verts dans le logement
- La qualité et l'entretien des parties communes
- Les abords de l'immeuble
- Le quartier proche

L'enquête copropriété est complétée par l'étude de :

- l'aménagement des logements

L'analyse de l'enquête par Cerqual Patrimoine peut mettre en avant des comportements occasionnant des charges anormalement élevées dans l'immeuble : Fenêtres ouvertes en hiver, température de chauffage trop élevée...

C'est également un bon moyen de sensibiliser les occupants d'un immeuble aux gestes verts et aux comportements à adopter pour la réduction des charges immobilières de l'immeuble. L'enquête occupant permet ainsi de préciser les axes de progrès dans le but de réduire les charges immobilières.

L'enquête occupant est réalisée, a minima, auprès de cinq occupants de l'entité immobilière, désignés par le demandeur. Un entretien téléphonique est organisé avec chacun de ces occupants. Le demandeur pourra demander à ce qu'un nombre plus important d'occupants soit interrogé.

4. Nombre de logements

Ce nombre comprend les logements et les commerces si les charges sont communes.

5. Surface habitable

La surface habitable prise en compte pour le BCH comprend la surface habitable des logements et la surface utile des commerces

Pour les copropriétés, si la surface habitable de l'immeuble n'est pas connue, on procédera de la façon suivante :

Si les surfaces sont indiquées dans le règlement de copropriété : Il convient d'additionner toutes les surfaces habitables des appartements, bureaux, commerces, chambres de services...à l'exception des surfaces des caves, parking, réserves...

Si les surfaces ne sont pas mentionnées dans le règlement de copropriété : Il convient d'additionner les millièmes généraux des appartements, bureaux, commerces, chambres de services...à l'exception des millièmes des caves, parking, réserves, puis d'effectuer une règle de trois avec un appartement dont les millièmes et la surface sont connus.

6. Immeubles de grandes hauteurs

Selon l'article R122-2 du Code de la construction et de l'habitation français, « constitue un immeuble de grande hauteur, [...] tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie : à 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation [...] » ;

Il s'agit donc principalement des bâtiments dont le dernier niveau (avant la toiture) est situé à plus de 50 mètres du sol.

7. Fourniture d'eau froide :

Eau froide individuelle : L'eau froide est individuelle si chaque occupant a son contrat avec le distributeur, qui le facture directement.

Eau froide collective : L'eau froide est collective si c'est l'immeuble qui possède l'abonnement, les dépenses étant ensuite réparties entre les occupants.

8. Chauffage et Eau Chaude :

Chauffage individuel : Le chauffage est individuel si chaque occupant dispose d'un appareil de production, et paye directement au fournisseur d'énergie la consommation de celui-ci, avec son propre contrat

Chauffage collectif : Dans le cas contraire, il est collectif.

Il en est de même pour la production d'eau chaude sanitaire.

9. Envoi de la fiche :

La fiche de renseignement BCH est à retourner à l'adresse suivante :

CERQUAL PATRIMOINE, 9 rue du Château d'Eau, 75010 Paris