



"La mise à contribution du locataire ne pourra intervenir que si les travaux lui bénéficient directement"

REGLEMENTATION - Actu-Environnement.com - 06/12/2009

Point essentiel du dispositif visant à améliorer la performance énergétique du parc immobilier locatif Français, la contribution des locataires aux travaux d'économie d'énergie vient d'être précisée. Analyse avec Patricia Savin, avocate spécialiste du droit de l'environnement.

AE : Un décret et un arrêté relatifs à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur privé ont été publiés au JO du 25 novembre. Pouvez-vous nous décrypter les tenants et aboutissants de cette nouvelle réglementation ?

Patricia Savin : Le décret n°2009-1439 du 23 novembre 2009 relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur privé vient préciser les modalités d'application de l'article 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, codifié à l'article L.442-3 II du Code de la construction et de l'habitation.



Ce dernier prévoit que lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux. La mise à contribution du locataire aux travaux s'entend sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Cette contribution n'est exigible qu'à des conditions précises.

Première condition : le bailleur, son représentant ou un tiers mandaté par lui a engagé une démarche de concertation avec le locataire portant sur le programme de travaux qu'il envisage d'entreprendre, les modalités de leur réalisation, les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique du logement et la contribution du locataire, notamment sa durée, au partage des économies de charges résultant de ces travaux (art. 1er du décret) ;

Deuxième cas : les travaux d'économie d'énergie sont achevés ou le logement a atteint un niveau minimal de performance énergétique (art. L.442-3 II du CCH) ;

Troisième condition : à l'issue des travaux, une ligne supplémentaire en sus des lignes relatives au loyer et aux charges, intitulée "Contribution au partage de l'économie de charges" et la mention des dates de la mise en place et du terme de cette ligne supplémentaire ainsi que de la date d'achèvement des travaux sont inscrites sur l'avis d'échéance le cas échéant et portées sur la quittance remise au locataire (art. 2 du décret).

Le décret n°2009-1439 du 23 novembre 2009 a également été accompagné d'un arrêté du même jour, précisant que la contribution pourra être demandée pour financer, soit une combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné, soit un ensemble de travaux permettant de ramener la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux en dessous d'un certain seuil, défini selon une méthode de calcul prenant en compte la situation géographique du bien immobilier.

AE : De quelle façon les locataires seront-ils mis à contribution ?

PS : Le versement de la contribution sera exigible à partir du mois civil qui aura suivi la date de fin des travaux, et le montant de la participation sera donc inscrit sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire.

La participation sera en tout état de cause limitée au maximum à 15 ans.

L'économie de charges sur laquelle est basée la contribution demandée au locataire en contrepartie des travaux d'amélioration énergétique réalisés par le bailleur est calculée par une méthode de calcul conventionnel de la consommation d'énergie résultant d'une étude thermique préalable et prenant en compte les caractéristiques techniques et énergétiques du bâtiment, sa localisation géographique, ainsi qu'une occupation conventionnelle de celui-ci.

La contribution peut néanmoins être fixée de manière forfaitaire si l'une au moins des conditions suivantes est remplie, à savoir que les caractéristiques constructives du bâtiment sont

i En savoir plus...

Références réglementaires :

- > Décret du 23/11/2009 (DEVU0917492D)
- > Décret du 23/11/2009 (DEVU0917496D)
- > Arrêté du 23/11/2009 (DEVU0925485A)
- > Arrêté du 23/11/2009 (DEVU0925487A)

Sur le même thème :

- > Contribution du locataire aux travaux d'économies d'énergie : le dispositif est officialisé - 26/11/2009
- > Plan bâtiment : premières évaluations - 28/10/2009

i Aller plus loin...



Economies d'énergie dans l'habitat existant (Les)

i Produits / services sur le thème



Solutions pour Immeubles Tertiaires par Urbasolar



Ingénierie de conception thermique / fluides de projets basse consommation par ENR Concept



Simulation et Design : Conseil en optimisation énergétique par simulation numérique.



Assistance à Maîtrise d'Ouvrage H&E

i Formation sur le thème



Démarche HQE® : management et programmation (ENV4)



HQE : spécialisation ECO-CONSTRUCTION et SANTE

i Offre d'emploi sur le thème

incompatibles avec la méthode de calcul ou que le bailleur ne possède pas plus de trois logements mis à bail dans l'immeuble considéré.

La méthode de calcul et le forfait, qui tient compte des caractéristiques des logements considérés, sont définis par l'arrêté du 23 décembre 2009.

Le calcul de la participation variera sensiblement en fonction qu'il s'agisse d'un bâtiment achevé avant le 1er janvier 1948, ou après cette date. Synthétiquement, dans les cas où le montant forfaitaire sera applicable, la contribution mensuelle, qui sera fixe et non révisable, sera de 10 euros pour les logements comprenant une pièce principale ; 15 euros pour les logements comprenant 2 ou 3 pièces principales ; 20 euros pour les logements comprenant 4 pièces principales et plus.

Enfin, il convient de relever que le bailleur, pour pouvoir exiger la contribution, devra fournir au locataire une attestation certifiant notamment que les prescriptions de l'étude thermique préalable à la réalisation des travaux ont été respectées. Un modèle d'attestation figure en annexe 3 de l'arrêté du 23 décembre 2009.

AE : Quels types de travaux devront être réalisés et combien de logements seront concernés ?

PS : L'article 4 du décret définit les travaux concernés. Il peut s'agir des travaux correspondant à une combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné, parmi les actions suivantes :

- travaux d'isolation thermique des toitures ;
- travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur ;
- travaux de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ;
- travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;

Sont aussi concernés tous autres travaux (i) conformes à minima aux caractéristiques thermiques de performance énergétique imposées par le Code de la construction et de l'habitation (art. R.131-25 à R.131-28) et (ii) permettant d'amener la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux en dessous des seuils définis dans l'arrêté du 23 novembre 2009.

Le Secrétaire d'Etat, Benoist Apparu, a fixé un objectif de 100.000 logements bénéficiant de ce nouveau dispositif en 2010 et 400.000 par an à partir de 2013.

AE : Un décret et un arrêté relatifs à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur social ont été publiés au JO du 25 novembre. Le dispositif est donc aussi effectif pour les bailleurs sociaux? Quelles sont les différences notables ?

PS : Le dispositif a été en effet également mis en place pour les bailleurs sociaux définis à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation (OPHLM, SAHLM,...).

Il est dans l'ensemble, identique à celui mis en place pour les bailleurs privés. La différence repose essentiellement sur les niveaux de performance énergétique à atteindre pour exiger une contribution de la part des locataires, *a priori* plus contraignantes que dans le cadre du dispositif mis en place pour les bailleurs privés.

En effet, pour les bâtiments achevés antérieurement au 1er janvier 1948, la contribution ne peut être exigée que si la combinaison d'actions d'amélioration énergétique permet d'atteindre un nombre total de point égal à 7. Les opérations à mener et leur valeur en points sont décrites dans l'annexe 1 de l'arrêté du 23 décembre 2009 relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur social. Par exemple, le raccordement à un réseau de chaleur alimenté en énergies renouvelables vaut 4 points, le recours à l'électricité photovoltaïque, 1 point,...


Pour les bâtiments achevés après le 1er janvier 1948, un certain niveau général d'économie d'énergie doit être atteint. Celui-ci est estimé en prenant en compte les cinq postes suivants de consommation du bâtiment : chauffage, ventilation, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage des locaux. L'économie d'énergie doit être égale à la différence entre la consommation du bâtiment calculée avant travaux et celle calculée après travaux au moyen d'une méthode de calcul appelé Th-C-E ex. détaillée dans un arrêté du 13 juin 2008.

Propos recueillis par Carine Seghier

[➤ Derniers articles sur les économies d'énergie](#)

© Tous droits réservés Actu-Environnement

Reproduction interdite sauf accord de l'Éditeur ou établissement d'un lien préformaté [9087] / utilisation du flux d'actualité.

 Réactions à cet article

Aucune réaction pour le moment !

	Responsable commercial(e) - Maroc (H/F)
	Chargé(e) d'études bâtiment H/F
	Chargé(e) d'affaires Alsace (H/F)
Toutes les annonces "Architecture / HOE / BTP"	



Votre réaction

Pseudo : Mémoriser mes paramètres

Email * : Je souhaite recevoir les réponses directement dans ma boîte mail

Titre :

Message :

Smiley's : 


* : Votre adresse e-mail ne sera pas affichée sur le site ni intégrée à des fichiers revendus. Nous la demandons afin de limiter les abus.



En participant au forum, vous vous engagez à respecter la [charte de bonne conduite](#).
 Tout propos insultant, réducteur, irrespectueux, ou contraire à la loi est interdit.
 Les messages visant à assurer l'autopromotion ou la publicité d'une marque, d'un produit ou d'un service seront systématiquement supprimés, au même titre que les liens Internet.

Pour éviter les soumissions automatiques des robots, merci d'effectuer ce petit calcul : 6 + 5 =

ACCEPTER LES CONDITIONS ET ENVOYER LE MESSAG

 [Retour à l'accueil](#)

Agriculture
 Climat
 Economie
 Gestion des risques
 Juridique
 Pollution
 Sites et sols pollués

Air
 Dechets / Recyclage
 Emploi
 Hygiene / Securite / Sante
 Nature / Ecologie
 Reglementation
 Transport

Amenagement
 Dev. Durable
 Energies
 Hygiene Proprete Enviro...
 Notre actualite
 Ressources naturelles

Certification / Management
 Eau
 Evenement
 Initiative
 Politique
 Sensibilisation