

Un décret et un arrêté en date du 23 novembre 2009 viennent régler la question de la contribution du locataire au partage de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur privé dans le cadre des immeubles d'habitation, les immeubles tertiaires et industriels n'étant pas concernés. Ils prévoient les conditions d'exigibilité de la contribution (I), son champ d'application (II), ainsi que les modalités de son application (III). Le dispositif mis en place est également applicable au bailleur social en vertu d'un décret et d'un arrêté du même jour (IV).

## I. CONDITIONS D'EXIGIBILITE DE LA CONTRIBUTION

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, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés.

Cette contribution n'est exigible qu'aux conditions suivantes :

- le bailleur, son représentant ou un tiers mandaté par lui doit engager 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. 1<sup>er</sup> du décret). Toutefois, les textes ne précisent pas si l'accord du locataire est exigé. Il appartiendra aux juridictions de trancher cette question ;
- les travaux d'économie d'énergie doivent être achevés ou le logement doit avoir atteint un niveau minimal de performance énergétique (art. L.442-3 II du CCH) ;
- 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 doivent être 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.

## II. CHAMP D'APPLICATION DU DISPOSITIF

L'article 4 du décret définit les travaux concernés. Il s'agit :

- soit 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 ;
- soit de tous autres travaux (i) conformes *a 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.

## III. MODALITES DE LA CONTRIBUTION DU LOCATAIRE

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 porté 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 :

- les caractéristiques constructives du bâtiment sont incompatibles avec la méthode de calcul ;

- le bailleur ne possède pas plus de trois logements mis à bail dans l'immeuble considéré.

La méthode de calcul et le forfait, qui tiennent 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 1<sup>er</sup> 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.

#### IV. APPLICATION DU DISPOSITIF AUX TRAVAUX REALISES PAR UN BAILLEUR SOCIAL

Le dispositif a été 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,...), par 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 social et son arrêté du même jour.

Il est dans l'ensemble, identique à celui mis en place pour les bailleurs privés.

Toutefois, la concertation préalable avec le locataire est remplacée par une concertation avec les associations représentatives de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur

De même, les niveaux de performance énergétique à atteindre pour exiger une contribution de la part des locataires sont plus contraignants.

En effet, pour les bâtiments achevés antérieurement au 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

\* \*

\*

En conclusion, les décrets relatifs à la contribution du locataire au partage d'économies d'énergie sont une expression concrète des propositions issues du Grenelle de l'environnement. Ce dispositif devrait permettre d'inciter les propriétaires-bailleurs à engager des travaux d'économie d'énergie.

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.

Savin Martinet Associés - [www.smaparis.com](http://www.smaparis.com) - Cabinet d'avocats-conseils

Contacts :

Patricia Savin ([savin@smaparis.com](mailto:savin@smaparis.com))

Yvon Martinet ([martinet@smaparis.com](mailto:martinet@smaparis.com))