

Novembre 2009

PARTICIPATION DU LOCATAIRE AU COUT DES TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE : PARUTION DU DECRET N°2009-1439 DU 23 NOVEMBRE 2009 ET DE L'ARRETE D'APPLICATION (JO du 25 novembre 2009)

GESTION LOCATIVE - TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE – CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU PARTAGE DES ECONOMIES DE CHARGE

L'article 119 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MOLE ou Loi Boutin) a inséré un article dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : l'article **23-1** pour prévoir la participation du locataire aux travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur dans les parties privatives ou communes de l'immeuble loué.

Le présent [décret](#) ainsi que l'[arrêté](#) précisent les conditions d'application de cette contribution.

Ce dispositif ne concerne que les baux d'habitation régis par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Une contribution peut être demandée au locataire pour le partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, sous certaines conditions cumulatives :

- les travaux doivent bénéficier directement au locataire ;
- l'exécution des travaux doit être justifiée au locataire ;
- une combinaison de travaux doit être réalisée dans le logement ou un ensemble global de travaux permettant d'atteindre un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation financière est indiquée sur l'avis d'échéance et la quittance remise au locataire, elle est limitée à une durée maximale de 15 ans.

Le bailleur peut demander soit :

- Une contribution forfaitaire mensuelle si l'une au moins des conditions suivantes est remplie :
 - a) Les caractéristiques constructives du bâtiment sont incompatibles avec la méthode de calcul.
 - b) Le bailleur ne possède pas plus de trois logements mis à bail dans l'immeuble considéré.
- Une contribution mensuelle fixe et non révisable calculée à partir d'une estimation et **correspondant à la moitié de l'économie réalisée.**

➤ **LES CONDITIONS DE LA CONTRIBUTION**

• **Immeubles concernés**

Ne sont concernés par le présent dispositif que **les immeubles achevés avant le 1^{er} janvier 1990** (maison individuelle ou immeubles collectifs).

Les travaux d'économie d'énergie engagés par un bailleur dans un bâtiment achevé après cette date ne pourraient en aucun cas donner à lieu à une contribution du locataire.

• **Une démarche préalable de concertation avec le locataire (Décret article 1^{er})**

L'article 1^{er} du décret prévoit que la contribution du locataire au partage des économies de charges résultant des travaux d'économie d'énergie, n'est exigible qu'à la condition que le bailleur ait engagé une démarche de concertation avec son locataire. Le bailleur doit présenter au locataire le programme de travaux prévus, les modalités de leur réalisation ainsi que les bénéfices attendus.

Le locataire est donc libre de refuser de participer à cette contribution.

En revanche, en application des dispositions de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 pour les immeubles en copropriété, il est obligé de supporter l'exécution de ces travaux d'économie d'énergie.

➤ **LES TRAVAUX ELIGIBLES A CETTE CONTRIBUTION**

- **Combinaison d'au moins deux actions (Bouquet - Titre II de l'arrêté)**

Dans les bâtiments achevés avant le 1^{er} janvier 1990, la contribution peut être demandée au locataire pour financer une **combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique du logement concerné**.

Il peut s'agir des actions suivantes (détaillées à l'article 3 du Titre II de l'arrêté) :

- a. Travaux d'isolation thermique des toitures ;
- b. Travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- c. Travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
- d. Travaux d'installation de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ;
- e. Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- f. Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

- **Un ensemble global de travaux (Performance globale – Titre III de l'arrêté)**

Pour tous bâtiments existants dont la date d'achèvement est comprise entre le 1^{er} janvier 1948 et le 31 décembre 1989, la contribution peut être demandée au locataire pour financer **un ensemble de travaux permettant de limiter la consommation d'énergie du bâtiment** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires **en dessous d'un seuil défini à l'article 12 de l'arrêté**.

Ces travaux ont pour objectif d'aboutir à un gain global de performance énergétique.

➤ **LES MODALITES DE CALCUL DE LA CONTRIBUTION (Titre IV de l'arrêté)**

L'économie de charges sur laquelle est basée la contribution demandée au locataire est calculée soit par une méthode forfaitaire, soit par une méthode conventionnelle résultant d'une étude thermique préalable et prenant en compte différentes caractéristiques.

- **Dans les immeubles achevés avant 1948**, une contribution forfaitaire mensuelle **fixe et non révisable** peut être demandée. Elle s'élève à (article 13 de l'arrêté) :

- 10 euros pour les logements comprenant une pièce principale ;
- 15 euros pour les logements comprenant deux ou trois pièces principales ;
- 20 euros pour les logements comprenant quatre pièces principales et plus.

Les montants de ces forfaits pourront être actualisés par arrêté tous les trois ans en fonction de l'évolution de l'indice de révision des loyers (IRL). Ces forfaits ne s'appliqueront qu'aux travaux d'efficacité énergétique réalisés après la date de publication de l'arrêté modificatif.

- **Dans les immeubles achevés après le 1^{er} janvier 1948 et avant le 31 décembre 1989** :

a) Le bailleur peut demander à son locataire une contribution basée sur un calcul de l'économie d'énergie à partir d'une méthode de calcul conventionnel (article 14 de l'arrêté) :

- soit à partir d'une **étude thermique** préalable calculée selon la **méthode Th-C-E ex** (précisions au **1^o de l'annexe1 de l'arrêté**),
- soit calculée à partir d'une estimation établie selon les **méthodes de calcul prévues pour le DPE** (précisions au **2^o de l'annexe1 de l'arrêté**)

Dans cette hypothèse la contribution ne peut être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée (article 23-1 Loi 6 juillet 1989).

b) Le bailleur, s'il ne possède pas plus de trois logements mis à bail dans l'immeuble considéré, peut néanmoins demander une contribution forfaitaire mensuelle fixe et non révisable s'élevant à (article 15 de l'arrêté) :

- 10 euros pour les logements comprenant une pièce principale ;
- 15 euros pour les logements comprenant deux ou trois pièces principales ;
- 20 euros pour les logements comprenant quatre pièces principales et plus.

Là encore, les montants de ces forfaits pourront être actualisés par arrêté tous les trois ans en fonction de l'évolution de l'indice de révision des loyers (IRL). Ces forfaits ne s'appliqueront qu'aux travaux d'efficacité énergétique réalisés après la date de publication de l'arrêté modificatif.

➤ **Justificatifs à produire par le bailleur et création d'une ligne supplémentaire sur l'avis d'échéance et sur la quittance de loyer « contribution au partage de l'économie des charges »**

- **Justificatifs à produire par le bailleur**

Les justifications que le bailleur doit apporter au vu du contrôle de l'économie d'énergie après travaux sont détaillées à l'**article 16 de l'arrêté**.

Si le bailleur demande à son locataire une contribution basée sur un calcul de l'économie d'énergie à partir d'une méthode de calcul conventionnel, l'entreprise ayant réalisé les travaux ou le maître d'œuvre ou l'organisme ayant délivré la certification du bâtiment ou un bureau de contrôle lui atteste que ces derniers respectent les prescriptions de l'étude thermique préalable à la réalisation des travaux, pour atteindre la performance visée. Si tel n'est pas le cas, une nouvelle estimation de la consommation d'énergie du bâtiment doit être réalisée afin d'évaluer la contribution du locataire.

Si le bailleur demande à son locataire une contribution forfaitaire, l'entreprise ayant réalisé les travaux ou le maître d'œuvre ou l'organisme ayant délivré la certification du bâtiment ou un bureau de contrôle lui atteste qu'ils sont conformes aux critères définis.

Le contenu et les conditions d'établissement de ces attestations sont définis par l'arrêté (voire annexe 3)

- **La création d'une ligne supplémentaire sur l'avis d'échéance et sur la quittance de loyer : « contribution au partage de l'économie des charges »**

L'article 2 du décret prévoit la création d'une ligne supplémentaire, en plus des lignes relatives au loyer et aux charges, intitulée « **contribution au partage de l'économie de charges** ».

Les mentions de la date de mise en place de cette ligne supplémentaire ainsi que la date d'achèvement des travaux devront figurer sur l'avis d'échéance, et portées sur la quittance.

Le premier avis d'échéance pouvant faire mention de cette ligne supplémentaire est celui du mois suivant la date de fin des travaux.

- **Changement de locataire**

L'article 3 du décret prévoit que le bailleur puisse poursuivre la perception de la contribution en cas de relocation avec un nouveau locataire pour la durée de versement de la contribution restant à courir avec le précédent : **dans ce cas le bailleur doit apporter au nouveau locataire les éléments propres à justifier les travaux réalisés et le maintien de cette contribution et l'informer de son terme.**

LES TRAVAUX POUVANT DONNER LIEU A UNE CONTRIBUTION DU LOCATAIRE SELON LA DATE D'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

**IMMEUBLE ACHEVE AVANT LE
1^{er} JANVIER 1948**



Combinaison d'au moins deux types de travaux parmi les suivants :

- Travaux d'isolation thermique des toitures ;
- Travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- Travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
- Travaux d'installation, 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.

**IMMEUBLE ACHEVE ENTRE LE 1^{er} JANVIER
1948 ET LE 31 DECEMBRE 1989**

Le bailleur a le choix entre



Combinaison d'au moins deux types de travaux parmi les suivants :

- Travaux d'isolation thermique des toitures ;
- Travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- Travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
- Travaux d'installation, 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

Ensemble de travaux

Travaux au choix aboutissant à un gain global de performance énergétique

TYPE DE CONTRIBUTION POUVANT ETRE RECLAME AU LOCATAIRE

