



Travaux d'économie d'énergie dans un logement en location : contribution du locataire au partage des économies de charges

🏠 Décrets et 🏠 arrêtés du 23.11.09 : JO du 25.11.09

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

La loi MLE du 25 mars 2009 (art 119) a prévu qu'une contribution financière en sus du loyer et des charges peut être demandée au locataire lorsque le bailleur a réalisé dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

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

- les travaux bénéficient directement au locataire ;
- l'exécution des travaux est justifiée au locataire ;
- soit un ensemble de travaux a été réalisé dans le logement, soit le logement atteint, après travaux, un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation financière est indiquée sur l'avis d'échéance le cas échéant et la quittance remise au locataire. Elle est doublement limitée :

- dans sa durée : elle ne pourra plus être versée au-delà de quinze années ;
- dans son montant qui est fixe et non révisable : elle ne peut être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Les deux décrets et arrêtés du 23 novembre précisent respectivement les conditions d'application de cette participation dans le parc privé (logements soumis à la loi du 6 juillet 1989) et dans le parc social (y compris dans les SEM pour les logements conventionnés), notamment la liste des travaux éligibles à réaliser, les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

Certaines dispositions sont identiques pour le parc privé et le parc social.

Conditions de mise en place de la contribution

Concertation préalable bailleur / locataire

La mise en place de la contribution financière du locataire est subordonnée à l'engagement par le bailleur d'une démarche de concertation avec le locataire ou les associations représentatives des locataires pour le secteur social portant sur :

- le programme des travaux envisagés,
- les modalités de leur réalisation,
- les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique du ou des logement(s),
- et la contribution financière du ou des locataire(s) notamment sa durée, au partage des économies d charges résultant de ces travaux.



Conditions liées aux travaux et à la date d'achèvement du bâtiment

La contribution du locataire ne peut être demandée par le bailleur qu'en cas de réalisation de certains travaux. Selon la date d'achèvement du bâtiment concerné et la qualité du bailleur (privé ou public), celui-ci peut avoir le choix entre deux options de travaux.

- **Soit il s'agit de la réalisation d'un bouquet de travaux** dans le logement, c'est-à-dire d'une combinaison d'actions d'amélioration de la performance énergétique parmi les travaux 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 de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants,
 - 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.

Chacun de ces types de travaux doit être conforme aux caractéristiques techniques minimales précisées par arrêtés (arrêtés du 23.11.09). Le bailleur privé doit réaliser au moins deux des types de travaux de la liste. Le bailleur social doit atteindre un nombre de points égal à 7 (arrêté du 23.11.09 : annexe 1) .

- **Soit il s'agit d'atteindre une performance énergétique globale** en réalisant des travaux permettant de limiter la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage en dessous d'un seuil fixé par arrêtés (arrêtés du 23.11.09).

Une étude thermique préalable réalisée par un bureau d'études détermine les travaux à effectuer pour atteindre cette performance énergétique globale.

Les caractéristiques techniques minimales des travaux, que le bailleur ait opté pour le « bouquet de travaux » ou pour la performance énergétique globale, sont quasi-identiques à celles de l'Eco Prêt (l'Eco-prêt comprend en plus les travaux d'installation de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants).

Par conséquent, le bailleur privé pourrait cumuler l'Eco prêt à 0%, le crédit d'impôt, les aides de l'ANAH (et des collectivités le cas échéant) pour financer ces travaux et demander au locataire de participer à hauteur de la moitié de l'économie d'énergie estimée après travaux.

- **Bâtiments concernés par les travaux**

La possibilité pour le bailleur privé ou social d'opter soit pour le bouquet de travaux, soit pour l'atteinte d'une performance énergétique globale est fonction de la date d'achèvement du bâtiment concerné.

- Parc privé
 - si le bâtiment a été achevé avant le 1er janvier 1948 : le bailleur ne peut opter que pour le bouquet de travaux ;
 - si le bâtiment a été achevé entre le 1er janvier 1948 et le 31 décembre 1989 : le bailleur peut choisir entre le bouquet de travaux et la performance énergétique globale ;
 - si le bâtiment a été achevé après le 1er janvier 1990 : le bailleur ne peut demander de contribution au locataire au titre du décret du 23 novembre 2009.
- Parc public
 - si le bâtiment a été achevé avant le 1er janvier 1948 : le bailleur ne peut opter que pour le bouquet de travaux ;
 - si le bâtiment a été achevé entre le 1er janvier 1948 et le 31 décembre 1989 : le bailleur peut opter pour la performance énergétique globale ;
 - si le bâtiment a été achevé après le 1er janvier 1990 : le bailleur peut opter pour la performance énergétique globale.



Condition de forme

A 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 » doit figurer sur la quittance remise au locataire et l'avis d'échéance le cas échéant. De même doivent être mentionnées les dates de la mise en place et du terme de cette ligne supplémentaire ainsi que de la date d'achèvement des travaux

Le versement de la contribution est exigible à partir du mois civil qui suit la date de fin des travaux.

Cette participation est limitée à une durée de quinze ans. Son montant n'est pas révisable.

En cas de départ du locataire et de conclusion d'un nouveau bail, le bailleur doit apporter au nouveau locataire les éléments propres à justifier les travaux réalisés et le maintien de cette contribution et l'informer sur son terme.

Modalités de calcul de la contribution du locataire

Les modalités de calcul de la contribution du locataire diffèrent selon que les travaux sont effectués par un bailleur privé ou un bailleur public et en fonction de la date d'achèvement du bâtiment.

Parc privé et parc public : bâtiments achevés avant le 1er janvier 1948

Dans ce cas, il s'agit automatiquement de la réalisation d'un bouquet de travaux.

La contribution mensuelle demandée au locataire est forfaitaire, fixe et non révisable. Elle s'élève à :

- 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.

Il est prévu que ce forfait pourra être réactualisé par arrêté tous les 3 ans en fonction de l'évolution de l'IRL pour les nouveaux travaux d'économie d'énergie réalisés pouvant donner lieu à une nouvelle contribution. Ces nouveaux forfaits ne s'appliqueront qu'aux travaux d'efficacité énergétique réalisés après la date de publication de l'arrêté modificatif.

Parc privé : bâtiments achevés entre le 1er janvier 1948 et le 1er janvier 1990

Que le bailleur privé opte pour la performance énergétique globale ou pour le bouquet de travaux, la contribution fixe et non révisable peut être calculée de deux manières (arrêté du 23.11.09 : annexe 1) :

- soit sur la base d'une estimation de l'économie d'énergie mensuelle en euros calculée à partir de la méthode réglementaire Th-C-E ex ;
- soit sur la base d'une estimation de l'économie d'énergie mensuelle en euros calculée à partir de la méthode de calcul conventionnel applicable au diagnostic de performance énergétique (DPE)

Dans les deux cas, la contribution du locataire est au plus égale à la moitié de l'économie d'énergie estimée du logement.

Toutefois, lorsque les caractéristiques de construction du bâtiment sont incompatibles avec la méthode de calcul ou lorsque le bailleur privé ne détient pas plus de trois logements locatifs dans l'immeuble considéré, la contribution mensuelle peut être forfaitaire, fixe et non révisable. Elle varie alors selon le nombre de pièces composant le logement, atteignant 10, 15 ou 20 euros par mois (voir § Parc privé et parc public : bâtiments achevés avant le 1er janvier 1948).

Parc public : bâtiments achevés après le 1er janvier 1948

Le bailleur peut demander à son locataire une contribution mensuelle fixe et non révisable, calculée sur la base de l'estimation d'économie d'énergie mensuelle. Elle est au plus égale à la moitié de l'économie d'énergie estimée du logement, calculée selon la méthode réglementaire Th-C-E ex.



Parc public : bailleur social détenant au plus 3 logements dans le bâtiment

Les bailleurs sociaux ne détenant pas plus de trois logements locatifs dans le bâtiment concerné par les travaux peuvent bénéficier d'une contribution mensuelle forfaitaire, fixe et non révisable. Elle varie alors selon le nombre de pièces composant le logement, atteignant 10, 15 ou 20 euros (voir § Parc privé et parc public : bâtiments achevés avant le 1er janvier 1948).

Justifications et contrôles de l'estimation de l'économie d'énergie : parc privé et parc social

La contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué sous réserve que les travaux effectués lui bénéficient directement et qu'ils soient justifiés (loi du 6.7.89 : art. 23-1).

Les justifications sont apportées par le bailleur à son locataire après travaux.

Contrôle de conformité des travaux

Lorsque le bailleur a opté pour le **bouquet de travaux**, l'éligibilité des travaux et leur conformité aux caractéristiques techniques définies par la réglementation doivent être attestées par l'entreprise ou le maître d'œuvre ayant réalisé les travaux (ou l'organisme ayant délivré la certification du bâtiment ou un bureau de contrôle).

De même lorsque le bailleur a opté pour l'atteinte d'une **performance énergétique globale**, l'entreprise ou le maître d'œuvre ayant réalisé les travaux (ou l'organisme ayant délivré la certification du bâtiment ou un bureau de contrôle) doit attester que les travaux mis en œuvre sont conformes aux prescriptions de l'étude thermique préalable. Si tel n'est pas le cas, une nouvelle estimation de la consommation d'énergie est réalisée afin d'estimer la participation du locataire.

Formulaire type

Le bailleur qui souhaite demander une contribution à son locataire, doit justifier de leur réalisation auprès de ce dernier. Pour cela, le bailleur doit lui transmettre un formulaire-type rempli conjointement avec les entreprises intervenantes (arrêté du 23.11.09 : annexe 3).

Ce formulaire détaille pour chaque cas les travaux mis en œuvre, leurs caractéristiques et comprend des renseignements fournis par l'ensemble des intervenants (entreprise réalisant les travaux, maître d'œuvre et bureau d'étude le cas échéant) tels que :

- nom de l'entreprise,
- nom du signataire,
- numéro RM, RCS ou SIREN,
- assurance,
- montant prévisionnel des travaux d'économie d'énergie pour la fourniture et la main d'œuvre.

Il comprend également des attestations sur l'honneur des différents professionnels, et bien sûr le montant de la contribution demandée au locataire.

Les travaux mis en œuvre ainsi que toutes les informations figurant sur ce formulaire permettront au bailleur de demander une contribution à son locataire.

Les travaux peuvent-ils être imposés au locataire ?

Travaux sur les parties communes et sur les parties privatives d'un autre logement de l'immeuble

Les travaux de rénovation énergétique peuvent être qualifiés de travaux d'amélioration.

La loi impose au locataire de tolérer l'exécution des travaux d'amélioration dès lors qu'ils sont réalisés dans les parties communes ou les parties privatives des autres logements que le sien (loi du 6.7.89 : art. 7-e).



Travaux sur les parties privatives du logement loué

Sauf accord express du locataire en place, le bailleur ne pourra pas lui imposer des travaux de rénovation énergétique dans son logement, et lui demander une participation financière pour ces travaux (loi du 6.7.89 : art. 17-e).

Travaux communs à l'immeuble en copropriété affectant les parties privatives

En vertu de la loi du 10 juillet 1965, sauf à se prévaloir des dispositions du Code civil relatives à la diminution du prix du loyer lorsque les travaux durent plus de quarante jours et à la résiliation du bail si les travaux rendent le logement inhabitable (Code civil : art. 1724 al. 2 et 3), le locataire d'un logement situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété doit laisser exécuter, même à l'intérieur des parties privatives, les travaux décidés par l'assemblée générale relevant de l'article 25-g.

Il s'agit des travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage - remplacement d'une chaudière collective par exemple - et la production d'eau chaude, qui ne relèvent pas de l'article 24 et qui sont amortissables sur une période inférieure à dix ans (loi du 10.7.65 : art. 9).

A cet égard, le projet de loi Grenelle II prévoit de simplifier l'article 25-g en visant plus généralement « les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre ». En outre, il introduit la possibilité pour l'assemblée générale de voter l'exécution de « travaux d'intérêt commun réalisés sur les parties privatives » tels que le changement des fenêtres des lots de l'immeuble. De tels travaux d'économie d'énergie mis en œuvre dans les parties privatives pourraient dès lors s'imposer au locataire en vertu de l'article 9 de la loi 10 juillet 1965.

Textes officiels

- loi MLLE du 25.3.09 : art. 119 / loi du 6.7.89 : art. 23-1 et CCH : L. 442-3.
- décret 2009-1439 et arrêté du 23.11.09 relatif au parc privé: JO du 25.11.09
- décret 2009-1438 et arrêté du 23.11.09 relatif au parc social : JO du 25.11.09

