

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

Décret n° 2009-1438 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

NOR : DEVU0917492D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 442-3 et ses articles R. 131-25 à R. 131-28 ;

Vu l'avis de la Commission nationale de concertation en date du 1^{er} juillet 2009 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Il est créé au chapitre II du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation une section 5 ainsi rédigée :

*« Contribution du locataire au partage des économies de charges
résultant des travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur*

« Sous-section 1

« Conditions de la contribution du locataire

« *Art. R.* 442-24.* – La contribution du locataire au partage des économies de charges résultant des travaux d'efficacité énergétique réalisés par le bailleur est exigible à la condition que celui-ci ait engagé une démarche de concertation avec les associations représentatives de locataires présentes dans son patrimoine. Cette concertation porte sur le programme de travaux que le bailleur envisage d'entreprendre, les modalités de leur réalisation, les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique des logements et la contribution des locataires, notamment sa durée, au partage des économies de charges résultant de ces travaux.

« *Art. R.* 442-25.* – 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" 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 chaque avis d'échéance et portées sur chaque quittance remise au locataire.

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

« *Art. R.* 442-26.* – Préalablement à la conclusion d'un nouveau bail avec un autre locataire pendant la durée de versement de la contribution mentionnée à l'article précédent, le bailleur apporte au nouveau locataire les éléments propres à justifier les travaux réalisés et le maintien de cette contribution et l'informe de son terme.

« Sous-section 2

*« Travaux d'économie d'énergie pouvant donner lieu
à une contribution du locataire*

« *Art. R.* 442-27.* – La contribution du locataire peut être demandée pour financer les travaux d'économie d'énergie suivants :

« 1° 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 :

- « 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 donnant sur l'extérieur ;
- « d) Travaux 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,

sous réserve que ces travaux et le niveau minimal de performance énergétique atteint soient conformes, *a minima*, aux exigences définies aux articles R. 131-25 à R. 131-28. Les niveaux minima à atteindre pour chaque catégorie de travaux sont précisés par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie.

« 2° Soit des travaux conformes *a minima* aux exigences définies aux articles R. 131-25 à R. 131-28 et 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 d'un seuil défini par un arrêté conjoint des ministres en charge de la construction et de l'énergie.

« Sous-section 3

« Calcul de la contribution du locataire et contrôle après travaux

« Art. R.* 442-28. – 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 :

- « a) Les caractéristiques constructives du bâtiment sont incompatibles avec la méthode de calcul ;
- « b) Le bailleur ne possède pas plus de trois logements locatifs dans l'immeuble considéré.

« La méthode de calcul et le forfait, qui tient compte des caractéristiques des logements considérés, sont définis par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie.

« Art. R.* 442-29. – 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, le maître d'œuvre ou l'entreprise ayant réalisé les travaux 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 au 2° de l'article R. 442-27. Si tel n'est pas le cas, une nouvelle estimation de la consommation d'énergie du bâtiment est réalisée conformément au 2° de l'article R. 442-27 afin d'évaluer la contribution du locataire.

« Art. R.* 442-30. – Si le bailleur demande à son locataire une contribution forfaitaire, le maître d'œuvre ou l'entreprise ayant réalisé les travaux ou l'organisme ayant délivré la certification du bâtiment ou un bureau de contrôle lui atteste qu'ils sont conformes aux critères définis au 1° de l'article R. 442-27 du code de la construction et de l'habitation. »

Art. 2. – Il est créé au chapitre unique du titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation un article R. 481-12 ainsi rédigé :

« Art. R.* 481-12. – Les dispositions de la section 5 du chapitre II du titre IV du livre IV sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de convention régies par l'article L. 351-2. »

Art. 3. – Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 23 novembre 2009.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat,*

JEAN-LOUIS BORLOO

*Le secrétaire d'Etat
chargé du logement et de l'urbanisme,*
BENOIST APPARU