

ARRETE

**Arrêté 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**

NOR: DEVU0925487A

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,

Vu la [loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#), notamment son article 23-1 ;

Vu le [décret n° 2009-1439 du 23 novembre 2009](#) pris en application de l'[article 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs, relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur privé ;

Vu l'arrêté du 9 novembre 2006 portant approbation de diverses méthodes de calcul pour le diagnostic de performance énergétique ;

Vu l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants ;

Vu l'arrêté du 8 août 2008 portant approbation de la méthode de calcul Th-C-E ex prévue par l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants,

Arrête :

• **TITRE IER : GENERALITES**

**Article 1**

Une contribution du locataire pour le partage des économies de charges peut être demandée pour financer :

1. Soit une combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné telles que précisées à l'article 3 du présent arrêté ;
2. 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 seuil défini à l'article 12 du présent arrêté.

• **TITRE II : COMBINAISONS D'ACTIONS D'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE**

**Article 2**

Le présent titre s'applique aux travaux d'économie d'énergie réalisés dans tout bâtiment existant dont la date d'achèvement est antérieure au 1er janvier 1990.

**Article 3**

Les actions d'amélioration de la performance énergétique mentionnées au 1 de l'article 1er du présent arrêté sont :

- a) Les travaux d'isolation thermique des toitures conformes aux prescriptions de l'article 4 ;
- b) Les travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur conformes aux prescriptions de l'article 5 ;
- c) Les travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur conformes aux prescriptions de l'article 6 ;
- d) Les travaux de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de remplacement de systèmes de production d'eau chaude sanitaire conformes aux prescriptions de l'article 7 ;
- e) Les travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable conformes aux prescriptions de l'article 8 ;

f) Les travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable conformes aux prescriptions de l'article 9.

#### **Article 4**

Les travaux d'isolation thermique de la toiture doivent mettre en œuvre un ou des isolant(s) présentant une résistance thermique totale  $R$ , exprimée en  $(m^2.K)/W$ , supérieure ou égale à :

- 5  $(m^2.K)/W$ , si l'isolation est posée en combles perdus ;
- 4  $(m^2.K)/W$ , si l'isolation est posée en combles aménagés ;
- 3  $(m^2.K)/W$ , si l'isolation est posée en toiture terrasse.

#### **Article 5**

Les travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur doivent mettre en œuvre un isolant présentant une résistance thermique  $R$ , exprimée en  $(m^2.K)/W$ , supérieure ou égale à 2,8  $(m^2.K)/W$ .

#### **Article 6**

Les travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur doivent conduire à l'isolation thermique des fenêtres et, éventuellement, des portes, conformément aux exigences suivantes :

Pour les parois vitrées :

- remplacement des fenêtres donnant sur l'extérieur par des fenêtres présentant un coefficient de transmission thermique  $U_w$  exprimé en  $W/(m^2.K)$ , inférieur ou égal à 1,8  $W/(m^2.K)$  ;
- ou remplacement des fenêtres donnant sur l'extérieur par des fenêtres munies de fermetures présentant un coefficient de transmission thermique  $U_{jn}$  exprimé en  $W/(m^2.K)$ , inférieur ou égal à 1,8  $W/(m^2.K)$  ;
- ou pose de doubles-fenêtres, consistant en la pose, sur la baie existante, d'une seconde fenêtre présentant un coefficient de transmission thermique  $U_w$  ou  $U_{jn}$  si elle est associée à une fermeture exprimé en  $W/(m^2.K)$ , inférieur ou égal à 2  $W/(m^2.K)$ .

Pour les portes :

- remplacement des portes donnant sur l'extérieur par des portes présentant un coefficient  $U_w$  inférieur ou égal à 1,8  $W/(m^2.K)$  ;
- ou réalisation d'un sas donnant sur l'extérieur consistant en la pose devant la porte existante d'une seconde porte présentant un coefficient de transmission thermique  $U_w$  ou  $U_{jn}$  si elle est associée à une fermeture exprimé en  $W/(m^2.K)$ , inférieur ou égal à 2  $W/(m^2.K)$ .

#### **Article 7**

Les travaux de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants sont réalisés à l'aide d'une des solutions suivantes :

- pose d'une chaudière à combustible fossile à condensation au sens de la directive européenne 92/42/CE, accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage ;
- pose d'une chaudière à combustible fossile basse température au sens de la directive européenne 92/42/CE, accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage, uniquement dans les logements situés en bâtiment collectif d'habitation justifiant d'une inadéquation entre le système d'évacuation des produits de combustion et la pose de chaudière à condensation ;
- pose d'une pompe à chaleur assurant le chauffage de COP supérieur ou égal à 3,3, accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage ;
- pose d'une pompe à chaleur assurant le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire de COP en mode chauffage supérieur ou égal à 3,3, accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage.

#### **Article 8**

Les travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisés à l'aide d'une des solutions suivantes :

- pose d'une chaudière bois de classe 3 accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage ;
- pose d'un ou de plusieurs poêles à bois, foyers fermés ou inserts de cheminée intérieurs de rendement énergétique supérieur ou égal à 70 %.

#### **Article 9**

Les travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable sont les travaux d'installation de systèmes de production d'eau chaude sanitaire utilisant l'énergie solaire et dotés de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBât ou Solar Keymark ou équivalente.

- TITRE III : TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE PERMETTANT D'ATTEINDRE UNE PERFORMANCE ENERGETIQUE GLOBALE MINIMALE**

### Article 10

Le présent titre s'applique aux travaux d'économie d'énergie réalisés dans tout bâtiment existant dont la date d'achèvement est comprise entre le 1er janvier 1948 et le 31 décembre 1989.

### Article 11

La consommation d'énergie mentionnée au 2 de l'article 1er du présent arrêté est la consommation conventionnelle en énergie primaire pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux, telle que définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé.

### Article 12

Pour obtenir la contribution de son locataire au partage de l'économie de charges dans les conditions prévues au 2 de l'article 1er du présent arrêté, le bailleur justifie d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment rénové pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux inférieure ou égale à une valeur en kWh/m<sup>2</sup>.an d'énergie primaire qui s'exprime sous la forme suivante :

150\*(a + b) si le bâtiment présente une consommation conventionnelle d'énergie primaire avant les travaux supérieure ou égale à 180\*(a + b) kWh/m<sup>2</sup>.an ;

80\*(a + b) si le bâtiment présente une consommation conventionnelle d'énergie primaire avant les travaux inférieure à 180\*(a + b) kWh/m<sup>2</sup>.an.

La surface considérée est la surface hors œuvre nette du bâtiment. La valeur du coefficient « a » est précisée dans le tableau ci-après en fonction des zones climatiques définies dans l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé.

ZONES CLIMATIQUES	COEFFICIENT a
H1-a, H1-b	1,3
H1-c	1,2
H2-a	1,1
H2-b	1
H2-c, H2-d	0,9
H3	0,8

La valeur du coefficient « b » est précisée dans le tableau ci-après en fonction de l'altitude du terrain d'assiette de la construction.

ALTITUDE	COEFFICIENT b
400 mètres	0
> 400 mètres et 800 mètres	0,1
> 800 mètres	0,2

- **TITRE IV : MODALITES D'EVALUATION DE LA CONTRIBUTION DU LOCATAIRE**

### **Article 13**

A l'issue de la réalisation, dans les bâtiments achevés avant le 1er janvier 1948, de travaux d'économie d'énergie conformes au titre II du présent arrêté, le bailleur peut demander à son locataire une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable s'élevant 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.

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 nouveaux forfaits ne s'appliqueront qu'aux travaux d'efficacité énergétique réalisés après la date de publication de l'arrêté modificatif. En cas de disparition de l'indice de référence des loyers, il sera automatiquement remplacé par l'indice qui lui succède et désigné comme tel.

### **Article 14**

A l'issue de la réalisation de travaux d'économie d'énergie conformes au titre II ou III du présent arrêté, dans les bâtiments achevés après le 1er janvier 1948, le bailleur peut demander à son locataire une contribution mensuelle fixe et non révisable dont le montant est calculé :

1° Soit sur la base d'une estimation de l'économie d'énergie mensuelle en euros calculée à partir de la méthode Th-C-E ex mentionnée dans l'arrêté du 8 août 2008 susvisé. Les modalités de calcul de l'économie d'énergie et de la contribution du locataire sont précisées au 1° de l'annexe 1 du présent arrêté.

2° Soit sur la base d'une estimation de l'économie d'énergie mensuelle en euros calculée à partir d'une des méthodes réglementaires prévues à l'arrêté du 9 novembre 2006 susvisé. Les modalités de calcul de l'économie d'énergie et de la contribution du locataire sont précisées au 2° de l'annexe 1 du présent arrêté.

### **Article 15**

Toutefois, et par dérogation à l'article 14, lorsque le bailleur ne détient pas plus de trois logements locatifs dans l'immeuble considéré, le montant de la contribution mensuelle peut être fixé de manière forfaitaire, fixe et non révisable, s'élevant 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.

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 nouveaux forfaits ne s'appliqueront qu'aux travaux d'efficacité énergétique réalisés après la date de publication de l'arrêté modificatif. En cas de disparition de l'indice de référence des loyers, il sera automatiquement remplacé par l'indice qui lui succède et désigné comme tel.

- **TITRE V : ATTESTATIONS APORTEES PAR LE BAILLEUR EN VUE DU CONTROLE DE LA REALISATION EFFECTIVE DES TRAVAUX**

### **Article 16**

Les attestations à apporter en vue du contrôle de la réalisation effective des travaux sont transmises par le bailleur à son locataire à l'issue de la réalisation de ces derniers selon le modèle de formulaire donné en annexe 3 du présent arrêté.

Le bailleur atteste dans le cadre A du formulaire l'exactitude des renseignements figurant dans le formulaire et que les travaux mis en œuvre lui permettent effectivement d'exiger de son locataire une contribution.

Dans le cas prévu au titre II du présent arrêté, 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 remplit le cadre B du formulaire dans les champs prévus à cet effet en précisant :

- le nom de l'entreprise ;
- le nom du signataire ;
- le numéro RM, RCS ou SIREN de l'entreprise ;
- la description et la performance des ouvrages ou équipements installés s'il s'agit de travaux d'économie d'énergie ;

– le montant de ces travaux.

Il ou elle vise le formulaire et certifie sur l'honneur que les équipements, appareils et matériaux respectent les conditions prévues par le présent arrêté.

Dans le cas prévu au titre III, 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 remplit le cadre C du formulaire dans les champs prévus à cet effet en précisant :

- le nom de l'entreprise ;
- le nom du signataire ;
- le numéro RM, RCS ou SIREN de l'entreprise ;
- la description et la performance des ouvrages ou équipements installés s'il s'agit de travaux d'économie d'énergie ;
- le montant de ces travaux.

Il ou elle vise le formulaire et certifie sur l'honneur que les équipements, appareils et matériaux respectent les conditions prévues par le présent arrêté.

En outre, l'intervenant ayant réalisé le calcul mentionné dans le cadre C du formulaire :

- le nom de l'entreprise ;
- le nom du signataire ;
- le numéro RM, RCS ou SIREN de l'entreprise ;
- la mention de l'assurance de l'entreprise ;
- la méthode de calcul utilisée ;
- les valeurs de consommation d'énergie conventionnelle calculées pour les travaux effectivement réalisés ;
- le descriptif détaillé des travaux à réaliser pour atteindre cette consommation ;
- la valeur en euros de l'économie d'énergie estimée à partir du prix des énergies fixé en annexe 2 au présent arrêté.

L'intervenant vise le formulaire et certifie sur l'honneur exactes les valeurs de consommation conventionnelle d'énergie indiquées, et que les travaux réalisés ont permis d'atteindre la performance indiquée.

En outre, le bailleur tient à disposition des locataires ou, le cas échéant, des associations de locataires présentes dans le patrimoine concerné par les travaux les factures des travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés conformément au présent arrêté, pendant le mois qui suit celui d'achèvement des travaux.

## Article 17

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général de l'énergie et du climat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Pour le ministre et par délégation :

## • Annexe

### A N N E X E S

#### A N N E X E 1

#### MODALITÉS DE CALCUL

#### DE LA CONTRIBUTION DU LOCATAIRE

1° Calcul réalisé au moyen de la méthode réglementaire Th-C-E ex :

L'économie d'énergie est estimée en prenant en compte les cinq postes suivants de consommation du bâtiment : chauffage, ventilation, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage des locaux. Elle est égale à la différence entre la consommation calculée avant travaux et celle calculée après travaux au moyen de la méthode de calcul Th-C-E ex.

Sa valeur en euros est calculée en effectuant le produit de l'économie d'énergie en kWh/m<sup>2</sup>SHON.an par le prix de l'énergie utilisée pour le poste considéré, référencé en annexe 2 du présent arrêté. Le ratio en €/m<sup>2</sup>SHON.an est ensuite converti en €/m<sup>2</sup>Shab.an pour le logement considéré.

La contribution du locataire est égale au plus à la moitié de l'économie d'énergie estimée du logement résultant de la méthode Th-C-E ex.

2° Calcul réalisé au moyen d'une méthode de calcul conventionnel applicable au diagnostic de performance énergétique :

L'économie d'énergie réalisée sur un poste de consommation (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement) est égale à la différence entre la consommation moyenne du poste avant travaux déduite des factures des trois dernières années et celle estimée après travaux selon la méthodologie suivante.

La consommation du poste estimée après travaux est égale au produit de la consommation conventionnelle du poste calculée après travaux à partir de l'une des méthodes réglementaires citées dans l'arrêté du 9 novembre 2006 susmentionné par un facteur correctif.  
Ce facteur est égal au quotient de la moyenne de consommation déduite des factures des trois dernières années sur la consommation conventionnelle calculée avant travaux à partir de l'une des méthodes réglementaires citées dans l'arrêté du 9 novembre 2006 susmentionné conformément à la formule suivante :

Vous pouvez consulter le tableau dans le [JOn° 273 du 25/11/2009 texte numéro 21](#)

Cf estimée : consommation du poste estimée après travaux.  
Cf : consommation du poste calculée après travaux au moyen d'une méthode de calcul conventionnel.  
Ci : consommation du poste calculée avant travaux au moyen d'une méthode de calcul conventionnel.  
Cmoy : moyenne de consommation du poste inscrite sur les factures des trois dernières années.  
L'économie d'énergie en euros par mois est estimée en prenant en compte les trois postes suivants de consommation du bâtiment : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement. Sa valeur en euros est calculée en effectuant le produit de l'économie d'énergie en kWh/m<sup>2</sup>Shab.an par le prix de l'énergie utilisée, référencé en annexe 2 au présent arrêté.  
La contribution du locataire est égale au plus à la moitié de l'économie d'énergie estimée du logement résultant d'une des méthodes approuvées pour la réalisation du diagnostic de performance énergétique.

A N N E X E 2  
PRIX DE L'ÉNERGIE  
Tableau des tarifs des énergies

Vous pouvez consulter le tableau dans le [JOn° 273 du 25/11/2009 texte numéro 21](#)

A N N E X E 3

Vous pouvez consulter le tableau dans le [JOn° 273 du 25/11/2009 texte numéro 21](#)

Fait à Paris, le 23 novembre 2009.