

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 social

NOR: DEVU0925485A

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 le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles R. 442-24 à R. 442-30 et R. 481-12 ;

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 : COMBINAISONS D'ACTIONS D'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Article 1

Le présent titre s'applique aux travaux d'économie d'énergie réalisés dans les bâtiments existants dont la date d'achèvement est antérieure au 1er janvier 1948.

Article 2

Le niveau minimal de performance énergétique résultant des actions visées au 1° de l'article R. 442-27 est précisé à l'annexe 1 du présent arrêté.

La contribution du locataire peut être exigée si la combinaison d'actions d'amélioration énergétique permet l'atteinte d'un nombre total de points égal à 7. Le nombre de points associé à chaque action est référencé à l'annexe 1 du présent arrêté.

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

Article 3

Le présent titre s'applique aux travaux d'économie d'énergie réalisés dans les bâtiments existants achevés à partir du 1er janvier 1948.

Article 4

La consommation d'énergie visée au 2° de l'article R. 442-27 du code de la construction et de l'habitation 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 5

Pour obtenir la contribution de son locataire au partage de l'économie de charges dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 442-27, 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/m².an d'énergie primaire qui s'exprime sous la forme suivante :

150*(a + b)

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 m	0
¹ 400 m et 800 m	0,1
¹ 800 m	0,2

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

Article 6

A l'issue de la réalisation de travaux d'économie d'énergie dans les bâtiments achevés à partir du 1er janvier 1948, le bailleur peut demander à son locataire une contribution mensuelle fixe et non révisable dont le montant est calculé sur la base d'une estimation de l'économie d'énergie en euros par mois 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 en annexe 2 du présent arrêté.

Article 7

A l'issue de la réalisation de travaux d'économie d'énergie réalisés dans les bâtiments achevés avant le 1er janvier 1948 ou dans lesquels le bailleur ne détient pas plus de trois logements locatifs, celui-ci 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.

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

Article 8

Les attestations prévues aux articles R. 442-29 et R. 442-30 à fournir 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 4 du présent arrêté.

Le bailleur atteste dans le cadre A du formulaire l'exactitude de l'ensemble 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 Ier 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 II, 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 3 du 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 9

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.

- **Annexe**

A N N E X E S
A N N E X E 1

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE POUVANT DONNER LIEU À UNE CONTRIBUTION DU LOCATAIRE ET DÉTAIL DES POINTS ATTRIBUÉS À CHACUN D'ENTRE EUX
RTE : Réglementation thermique applicable aux bâtiments existants : arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
CEE : Certificats d'économie d'énergie : arrêté du 19 décembre 2006 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie et arrêté du 19 juin 2006 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie (rectificatif).

Vous pouvez consulter le tableau dans le [JOn° 273 du 25/11/2009 texte numéro 20](#)

A N N E X E 2
MODALITÉS DE CALCUL DE LA CONTRIBUTION DU LOCATAIRE

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 du bâtiment 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/m²SHON.an par le prix de l'énergie utilisée, référencé en annexe 3 du présent arrêté. Le ratio en €/m²SHON.an est ensuite converti en €/m²Shab.an pour le logement considéré.
La contribution du locataire est au plus égale à la moitié de l'économie d'énergie estimée du logement résultant de la méthode Th-C-E ex.

A N N E X E 3
PRIX DE L'ÉNERGIE
Tableau des tarifs des énergies

Vous pouvez consulter le tableau dans le [JOn° 273 du 25/11/2009 texte numéro 20](#)

A N N E X E 4

Vous pouvez consulter le tableau dans le [JOn° 273 du 25/11/2009 texte numéro 20](#)

Fait à Paris, le 23 novembre 2009.