Participation des locataires aux travaux d'économie d'énergie

Depuis la loi du 25 mars 2009 les bailleurs peuvent demander à leur locataire une contribution mensuelle afin de partager les économies de charges qu'ils réalisent grâce aux travaux d'économie d'énergie effectués.

© D.R.

Une fois la concertation menée entre bailleur et locataire (sur le programme de travaux, les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique, les modalités de la contribution) et dans le mois suivant la fin des travaux, une ligne « contribution au partage de l'économie de charges » peut être ajoutée sur chaque avis d'échéance et sur chaque quittance de loyer.
Elle mentionne le montant de la contribution, les dates de la mise en place et du terme de cette ligne, la date d'achèvement des travaux. La durée maximum de la contribution est de 15 ans. Elle ne peut être ni révisée, ni indexée.

Travaux concernés

Les travaux qui peuvent donner lieu à une contribution du locataire sont de deux ordres.

- Soit il s'agit de travaux correspondant à au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné, parmi des travaux d'isolation thermique des toitures, des murs et / ou des parois vitrées, des travaux de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ou des travaux d'installation d'équipements de chauffage et / ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.
- Soit il s'agit de travaux 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 certain seuil défini par arrêté.

Deux façons de calculer

Pour calculer la contribution du locataire, on évalue l'économie de charges par une méthode de calcul qui s'appuie sur la consommation d'énergie. Celle-ci résulte d'une étude thermique préalable qui prend notamment en compte les caractéristiques techniques et énergétiques du bâtiment, sa localisation géographique, etc. Attention : la participation du locataire est plafonnée à hauteur de la moitié de l'économie d'énergie estimée. La CLCV demande à ce que cela soit basé sur les économies réellement constatées après la première saison de chauffe.
Autre option, la contribution peut être fixée de manière forfaire si :
- les caractéristiques du bâtiment sont incompatibles avec la méthode de calcul,
- et/ou le bailleur ne possède pas plus de trois logements loués dans l'immeuble considéré,
- les logements (secteurs privé et social) ont été construits avant le 1er janvier 1948.

Le bailleur peut alors demander à son locataire une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable de :

- 10 € pour les logements comprenant 1 pièce principale
- 15 € pour les logements comprenant 2 ou 3 pièces principales
- 20 € pour les logements comprenant 4 pièces principales ou plus.

Pour en savoir plus

- Guide CLCV « Locataires, droits, démarches et recours » et « Charges et réparations locatives (P2)
- www.ademe.fr et www.energic.clcv.org.

Des aides pour financer les travaux

• L'éco-prêt à taux zéro
Ce prêt sans intérêts permet de financer des travaux de rénovation énergétique pour un logement construit avant le 1er janvier 1990 : soit un bouquet de travaux, soit des travaux aboutissant à une amélioration de la performance énergétique globale du bâtiment. Les matériaux et équipements doivent répondre à des exigences minimales et être fournis et posés par des professionnels. Le montant est de 20 000 € pour un bouquet de 2 travaux, 30 000 € s'il est de 3 travaux ou plus pour l'amélioration de la performance énergétique globale du logement. La durée de remboursement est limitée à 10 ans.
• Des collectivités territoriales (département, région, etc) peuvent accorder des aides pour certains travaux d'amélioration de la performance énergétique.
• L'Ademe propose certaines aides pour financer des pré-diagnostics et des diagnostics énergétiques dans les immeubles collectifs.
• Certains fournisseurs d'énergie (fioul domestique, gaz, électricité…) et distributeurs (stations-services…) aident les personnes à financer des investissements de réduction des consommations d'énergie par des incitations financières (voir page 19)
• Le prêt d'accession sociale (PAS) : en fonction des ressources, de la région, de la composition du foyer. Renseignez-vous auprès des établissements de crédit.
• Le prêt à l'amélioration de l'habitat : si vous percevez des allocations familiales et sous conditions de ressources, vous pouvez bénéficier de ce prêt. Pour plus d'informations, adressez-vous à votre caisse d'allocations familiales (CAF).
• Les prêts des collectivités territoriales, des caisses de retraites… Certains de ces organismes peuvent vous proposer des prêts intéressants ou des offres particulières.

CLCV 13-32.indd 17 20/05/11 11:45