

## Contribution du locataire aux travaux d'économies d'énergie : le dispositif est effectif

Eric Leysens | 25/11/2009 | 16:10 | Management

Loyer	500,00	<b>QUITTANCE DE LOYER</b> avec partage de l'économie des charges
Prov. de charges	80,00	
Contribution au partage de l'économie de charges	15,00	
<b>Total</b>		€ N° 1

Reçu de M Luca Thiers Du Laugemin

la Somme de \_\_\_\_\_  
pour le montant d'un \_\_\_\_\_ de loyer des locaux qu'il occupe dans la  
maison située \_\_\_\_\_  
le dit \_\_\_\_\_ commençant le \_\_\_\_\_ et finissant  
le \_\_\_\_\_ sous toutes réserves de droit DONT QUITTANCE.

NOTA : Le locataire ne peut démissionner :  
1° - Qu'il n'ait justifié au propriétaire par une quittance du locataire

La quittance de loyer devrait voir apparaître une ligne « Contribution au partage de l'économie de charges », participation indirecte du locataire aux travaux de rénovation énergétique effectués par le propriétaire.

**Un décret et un arrêté relatifs à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur privé ont été publiés au JO du 25 novembre. Ils définissent les travaux concernés et rendent effectif le mécanisme financier. Présentation détaillée.**



Valeurs des coefficients a et b

### Qui

Les propriétaires, ayant effectué une rénovation énergétique de leurs logements, peuvent demander aux locataires de leur reverser une partie des économies de charges résultant des travaux réalisés.

### Quoi

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

#### Deux actions d'amélioration de la performance énergétique

Soit une combinaison d'au moins deux [actions](#) d'amélioration de la performance énergétique, choisies dans une liste définie ci-dessous, du logement ou du bâtiment dont la date d'achèvement est antérieure au 1er janvier 1990.

Types de travaux	Caractéristiques techniques
Travaux d'isolation thermique des toitures	Résistance thermique totale R à atteindre: $\geq 5 \text{ (m}^2\cdot\text{K)/W}$ , si l'isolation est posée en combles perdus ; $\geq 4 \text{ (m}^2\cdot\text{K)/W}$ , si l'isolation est posée en combles aménagés ; $\geq 3 \text{ (m}^2\cdot\text{K)/W}$ , si l'isolation est posée en toiture terrasse.
Travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur	Résistance thermique totale R à atteindre $\geq 2,8 \text{ (m}^2\cdot\text{K)/W}$ .
Travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur	Pour les parois vitrées : - remplacement des fenêtres donnant sur l'extérieur par des fenêtres présentant un coefficient de transmission thermique $U_w \leq 1,8 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$ ; - ou remplacement des fenêtres donnant sur l'extérieur par des fenêtres munies de fermetures présentant un coefficient de transmission thermique $U_{jn} \leq 1,8 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$ ; - 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 $\leq 2 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$ .

	<p>Pour les portes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- remplacement des portes donnant sur l'extérieur par des portes présentant un coefficient <math>U_w \leq 1,8 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})</math> ;</li> <li>- 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 <math>U_w</math> ou <math>U_{jn}</math> si elle est associée à une fermeture <math>\leq 2 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})</math>.</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- pose d'une pompe à chaleur assurant le chauffage de <math>\text{COP} \geq 3,3</math>, accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage ;</li> <li>- pose d'une pompe à chaleur assurant le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire de <math>\text{COP}</math> en mode chauffage <math>\geq 3,3</math>, accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage.</li> <li>- pose d'une chaudière bois de classe 3 accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage ;</li> <li>- pose d'un ou de plusieurs poêles à bois, foyers fermés ou inserts de cheminée intérieurs de rendement énergétique supérieur ou égal à 70</li> </ul>
<p>Travaux de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- pose d'une pompe à chaleur assurant le chauffage de <math>\text{COP} \geq 3,3</math>, accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage ;</li> <li>- pose d'une pompe à chaleur assurant le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire de <math>\text{COP}</math> en mode chauffage <math>\geq 3,3</math>, accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage.</li> <li>- pose d'une chaudière bois de classe 3 accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage ;</li> <li>- pose d'un ou de plusieurs poêles à bois, foyers fermés ou inserts de cheminée intérieurs de rendement énergétique supérieur ou égal à 70</li> </ul>
<p>Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pose d'une chaudière bois de classe 3 accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage ;</li> <li>- pose d'un ou de plusieurs poêles à bois, foyers fermés ou inserts de cheminée intérieurs de rendement énergétique supérieur ou égal à 70</li> </ul>
<p>Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pose d'un ou de plusieurs poêles à bois, foyers fermés ou inserts de cheminée intérieurs de rendement énergétique supérieur ou égal à 70</li> <li>- 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.</li> </ul>

**Ensemble de travaux permettant de ramener la consommation d'énergie du bâtiment en dessous d'un seuil**

Soit un ensemble de **travaux** permettant de ramener la consommation d'énergie du bâtiment, dont la date d'achèvement est comprise entre le 1er janvier 1948 et le 31 décembre 1989, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux en dessous d'un seuil, défini plus bas.

<p><b>Consommation conventionnelle d'énergie primaire avant les travaux</b> (pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux)</p> <p><math>\geq 180 \times (a + b) \text{ kWh}/\text{m}^2/\text{an}</math>  <math>&lt; 180 \times (a + b) \text{ kWh}/\text{m}^2/\text{an}</math></p>	<p><b>Consommation conventionnelle d'énergie primaire après les travaux</b> (pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux)</p> <p><math>\leq 150 \times (a + b) \text{ kWh}/\text{m}^2/\text{an}</math>  <math>\leq 80 \times (a + b) \text{ kWh}/\text{m}^2/\text{an}</math></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La surface considérée est la surface hors œuvre nette du bâtiment. La valeur du coefficient « a » est fonction des zones climatiques définies dans l'arrêté du 13 juin 2008. La valeur du coefficient « b » est fonction de l'altitude du terrain d'assiette de la construction.

**Combien**

**Bâtiments achevés avant le 1er janvier 1948**

A l'issue de la réalisation, dans les bâtiments achevés avant le 1er janvier 1948, d'une combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique, choisies dans une liste définie ci-dessus, le bailleur peut demander à son locataire une contribution mensuelle forfaitaire fixe, non révisable mais actualisable, comprise entre 10 et 20 euros.

Type de logement	Contribution mensuelle forfaitaire
logement comprenant une pièce principale	10 €
logement comprenant deux ou trois pièces principales	15 €
logement comprenant quatre pièces principales et plus	20 €

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).

#### **Bâtiments achevés après le 1er janvier 1948**

A l'issue de la réalisation, dans les bâtiments achevés après le 1er janvier 1948, d'une combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique, choisies dans une liste définie ci-dessus, ou d'un ensemble de travaux permettant de ramener la consommation d'énergie pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux en dessous d'un seuil, défini plus haut, le bailleur peut demander à son locataire une contribution mensuelle fixe et non révisable dont le montant est calculé :

- 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](#). 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.

- Soit sur la base d'une estimation de l'économie d'énergie mensuelle en euros calculée à partir d'une [méthode réglementaire applicable au diagnostic de performance énergétique](#). La contribution du locataire est égale au plus à la moitié de l'économie d'énergie estimée du logement résultant d'une méthode réglementaire applicable au DPE. Néanmoins lorsque le bailleur ne détient pas plus de trois logements locatifs dans l'immeuble considéré, même si le bâtiment est achevé après le 1er janvier 1948, le bailleur peut demander à son locataire une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable, comme pour les immeubles achevés avant le 1er janvier 1948.

#### **Comment**

"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 l'avis d'échéance le cas échéant et portées sur la quittance remise au locataire. Le versement de la contribution est exigible à partir du mois civil qui suit la date de fin des travaux.

Préalablement à la conclusion d'un nouveau bail avec un autre locataire pendant la durée de versement de la contribution, 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."

Pour retrouver le décret 2009-1439 du 23 novembre 2009, [cliquez ici](#)

Pour retrouver l'arrêté du 23 novembre 2009, [cliquez ici](#)

#### **R**

Résistance thermique, exprimée en  $m^2.K/W$ , s'obtient par le rapport de l'épaisseur (en mètres) sur la conductivité thermique ( $\lambda$ ) du matériau considéré

$U_w$

Le coefficient de transmission thermique  $U$  qualifie la performance des parois vitrées, exprimée en  $W / m^2.K$ . Plus  $U$  est faible, meilleure sera l'isolation de la paroi vitrée.

$U_w$  ( $U$  window) est utilisé pour les fenêtres (vitrage + menuiserie)

$U_{jn}$

Le coefficient de transmission thermique  $U$  qualifie la performance des parois vitrées, exprimée en  $W / m^2.K$ . Plus  $U$  est faible, meilleure sera l'isolation de la paroi vitrée.

$U_{jn}$  (=  $U$  jour nuit) est utilisé pour l'ensemble fenêtres + volets

#### **Actions**

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 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Travaux**

Conformes a minima aux exigences définies aux articles R. 131-25 à R. 131-28 du code de la construction et de l'habitation

#### **Actualisés par arrêté**

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.

#### **Calculée à partir de la méthode Th-C-E ex**

Sa valeur en euros est calculée en effectuant le produit de l'économie d'énergie en  $kWh/m^2SHON.an$  par le prix de l'énergie utilisée pour le poste considéré. Le ratio en  $€/m^2SHON.an$  est ensuite converti en  $€/m^2Shab.an$  pour le logement considéré.

: [calculée à partir de la méthode Th-C-E ex](#)

#### **Méthode réglementaire applicable au diagnostic de performance énergétique**

Sa valeur en euros est calculée en effectuant le produit de l'économie d'énergie en  $kWh/m^2Shab.an$  par le prix de l'énergie utilisée.

: [méthode réglementaire applicable au diagnostic de performance énergétique](#)