



Epervans, le 1er décembre 2009

Textes parus au journal officiel le 25 novembre 2009
Décrets no 2009-1438 et 2009-1439 et arrêtés du 23 novembre 2009

Contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur

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
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.

Les conditions :

le bailleur ou son représentant ou un tiers mandaté par lui a engagé une démarche de concertation avec le locataire ou 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.

A l'issue des travaux, chaque avis d'échéance et chaque quittance remise au locataire comportera une ligne supplémentaire intitulée : "Contribution au partage de l'économie de charges". Y seront également inscrits, 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 .

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.

Préalablement à la conclusion d'un nouveau bail avec un autre locataire, 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.





Bailleur social

1ère fiche :

Pour les Bâtiments achevés avant le 01/01/1948

ou

dérogation pour ceux dont les Caractéristiques constructives sont incompatibles avec la méthode de calcul des consommations

ou

dérogation pour ceux dont pas plus de 3 logements locatifs ne sont possédés par le bailleur

1- Types de travaux :

Combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné :

- Les travaux d'isolation thermique des toitures
- Les travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur
- Les travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur
- 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
- Les travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable
- Les travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable

2- Performances minimales requises :

Respect de la réglementation thermique applicable aux bâtiments existants : arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Atteinte d'un nombre total de points égal à 7. Le nombre de points associé à chaque action est fixé en fonction des performances décrites dans la réglementation thermique applicable aux bâtiments existants : arrêté du 3 mai 2007, d'une part et dans l'arrêté du 19 décembre 2006 relatif aux certificats d'économie d'énergie, d'autre part (annexe 1 de l'arrêté du 23/11/09).





3- Calcul de la contribution du locataire :

A l'issue de la réalisation de travaux d'économie d'énergie, le bailleur peut demander à son locataire une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable s'élevant à :

- 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 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.

4- Contrôle après travaux :

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 atteste qu'ils sont conformes aux critères définis.

Les attestations 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 formulaire annexe 4 de l'arrêté du 23/11/09.

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 d'exiger de son locataire une contribution.

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.





Bailleur social

2^{ème} fiche :

Pour les Bâtiments achevés à partir du 01/01/1948

1- Types de travaux et performance minimale requise:

Le bailleur justifie d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment rénové résultant d'une étude thermique préalable, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux \leq à $150 \times (a + b)$ kWh_{ep}/m², telle que définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 (RT existant).

La surface considérée est la SHON du bâtiment. Les coefficients a et b varient en fonction des zones climatiques et de l'altitude du site :

Zone climatique	H1a	H1b	H1c	H2a	H2b	H2c	H2d	H3
Coef a	1,3	1,3	1,2	1,1	1	0,9	0,9	0,8
Altitude	< 400 m		\geq 400 m et < 800 m			\geq 800 m		
Coef b	0		0,1			0,2		

2- Calcul de la contribution du locataire :

A l'issue de la réalisation de travaux d'économie, 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 (RT existant).

L'économie d'énergie 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. Le ratio en €/m²SHON.an est ensuite converti en €/m²Shab.an pour le logement considéré.





3- Contrôle après travaux :

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 atteste que ces derniers respectent les prescriptions de l'étude thermique préalable à la réalisation des travaux.

Si tel n'est pas le cas, une nouvelle estimation de la consommation d'énergie du bâtiment est réalisée afin d'évaluer la contribution du locataire.

Les attestations 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 formulaire annexe 4 de l'arrêté du 23/11/09.

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 d'exiger de son locataire une contribution.

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.

L'intervenant ayant réalisé le calcul mentionne 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.





AET LORIENT

Atelier d'études techniques

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, pendant le mois qui suit celui d'achèvement des travaux.





Bailleur privé

3^{ème} fiche :

Pour les Bâtiments achevés avant le 01/01/1948
ou
dérogation pour les bâtiments dont pas plus de 3 logements locatifs ne sont
possédés par le bailleur

1- Types de travaux et performances minimales requises : combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique

- Isolation thermique des toitures :
 - $R \geq 5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$: en combles perdus
 - $R \geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$: en combles aménagés
 - $R \geq 3 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$: en toiture terrasse.

- Isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur :
 - $R \geq 2,8 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$

- Isolation thermique des parois vitrées et portes sur l'extérieur :
 - U_w ou $U_{jn} \leq 1,8 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$: remplacement de fenêtres
 - U_w ou $U_{jn} \leq 2 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$: pose de double-fenêtres
 - $U_w \leq 1,8 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$: remplacement des portes extérieures
 - U_w ou $U_{jn} \leq 2 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$: pose d'une double-porte (SAS)

- Remplacement de systèmes de chauffage :
Accompagnés d'un dispositif de programmation du chauffage :
 - chaudière à condensation
 - chaudière basse température (en collectif justifiant d'une inadéquation du système d'évacuation en condensation)
 - pompe à chaleur assurant le chauffage de $\text{COP} \geq 3,3$

- Installation de chauffage utilisant une énergie renouvelable :
 - chaudière bois de classe 3 accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage
 - poêles à bois, foyers fermés ou inserts de cheminée intérieurs de rendement énergétique $\geq 70 \%$

- Eau chaude sanitaire utilisant une énergie renouvelable :
 - Utilisant l'énergie solaire et dotée de capteurs solaires certifiés CSTBât ou Solar Keymark ou équivalent





2- Calcul de la contribution du locataire :

A l'issue de la réalisation, de travaux d'économie d'énergie, le bailleur peut demander à son locataire une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable s'élevant à :

- 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 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.

3- Contrôle après travaux :

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 formulaire annexe 3 de l'arrêté du 23/11/09.

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 d'exiger de son locataire une contribution.

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.





Bailleur social

4^{ème} fiche :

Pour les Bâtiments achevés à partir du 01/01/1948 et avant le 01/01/1990

1- Types de travaux et performance minimale requise:

1^{ère} possibilité : combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique

- Isolation thermique des toitures :
 - $R \geq 5 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$: en combles perdus
 - $R \geq 4 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$: en combles aménagés
 - $R \geq 3 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$: en toiture terrasse.

- Isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur :
 - $R \geq 2,8 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$

- Isolation thermique des parois vitrées et portes sur l'extérieur :
 - U_w ou $U_{jn} \leq 1,8 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$: remplacement de fenêtres
 - U_w ou $U_{jn} \leq 2 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$: pose de double-fenêtres
 - $U_w \leq 1,8 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$: remplacement des portes extérieures
 - U_w ou $U_{jn} \leq 2 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$: pose d'une double-porte (SAS)

- Remplacement de systèmes de chauffage :
Accompagnés d'un dispositif de programmation du chauffage :
 - chaudière à condensation
 - chaudière basse température (en collectif justifiant d'une inadéquation du système d'évacuation en condensation)
 - pompe à chaleur assurant le chauffage de $\text{COP} \geq 3,3$

- Installation de chauffage utilisant une énergie renouvelable :
 - chaudière bois de classe 3 accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage
 - poêles à bois, foyers fermés ou inserts de cheminée intérieurs de rendement énergétique $\geq 70 \%$

- Eau chaude sanitaire utilisant une énergie renouvelable :
 - Utilisant l'énergie solaire et dotée de capteurs solaires certifiés CSTBât ou Solar Keymark ou équivalent





2^{ème} possibilité : justifier une performance énergétique globale

Le bailleur justifie d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment rénové résultant d'une étude thermique préalable, 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 :

- $150x(a + b)$ kWh/m² an
si le bâtiment présente une consommation conventionnelle d'énergie primaire avant les travaux \geq à $180x(a + b)$
- $80x(a + b)$ kWh/m² an
si le bâtiment présente une consommation conventionnelle d'énergie primaire avant les travaux \leq à $180x(a + b)$

La surface considérée est la SHON. Les coefficients a et b varient en fonction des zones climatiques et de l'altitude du site.

Zone climatique	H1a	H1b	H1c	H2a	H2b	H2c	H2d	H3
Coef a	1,3	1,3	1,2	1,1	1	0,9	0,9	0,8
Altitude	< 400 m		\geq 400 m et < 800 m			\geq 800 m		
Coef b	0		0,1			0,2		

2- Calcul de la contribution du locataire :

A l'issue de la réalisation de travaux d'économie d'énergie, 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 mentionnée dans l'arrêté du 8 août 2008 (RT existant).

Egale à la différence entre la consommation calculée avant travaux et celle calculée après travaux.

Sa valeur en euros est calculée en effectuant le produit de l'économie d'énergie en kWh/m².an par le prix de l'énergie utilisée pour le poste considéré, référencé en annexe 2 de l'arrêté du 23/11/09. Le ratio en €/m²SHON.an est ensuite converti en €/m²Shab.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.





- soit sur la base d'un 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 relevée sur les factures des trois dernières années C_{moy} et celle estimée après travaux $C_{estimée}$:

$$C_{estimée} = C_f \times C_{moy} / C_i$$

Avec :

- C_f estimée : consommation du poste estimée après travaux (corrigée en fonction des factures relevées)
- C_f : consommation du poste calculée après travaux au moyen d'une méthode de calcul conventionnel (DPE)
- C_i : consommation du poste calculée avant travaux au moyen d'une méthode de calcul conventionnel (DPE)
- C_{moy} : 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/m²Shab.an par le prix de l'énergie utilisée, référencé en annexe 2 de l'arrêté du 23/11/09.

La contribution du locataire est égale au plus à la moitié de l'économie d'énergie estimée du logement.

3- Contrôle après travaux :

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 formulaire annexe 3 de l'arrêté du 23/11/09.

Dans le cas d'une combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique, 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.

Dans le cas de la justification d'une performance énergétique globale, 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.

L'intervenant ayant réalisé le calcul mentionne 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 de l'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 les factures des travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés conformément à l'arrêté, pendant le mois qui suit celui d'achèvement des travaux.

