

Par exemple

Un couple occupe un logement de deux pièces construit en 1947. Après concertation avec les associations de locataires, le bailleur social remplace 3 fenêtres par du double vitrage performant et la chaudière existante par une chaudière à condensation.

Coût fenêtres : 1 700 € TTC

Coût chaudière : 2 500 € TTC

Coût total des travaux : 4 200 € TTC

Le bailleur pourrait donc réclamer aux locataires une contribution de 15 € par mois pendant 15 ans maximum, soit : $15 \times 12 \times 15 = 2\,700$ €. Soit, dans le cas présent, 64,3 % du coût total des travaux.

En effet, il n'y a malheureusement pas de plafonnement de la contribution des locataires au coût total des travaux... Pour éviter ce type de dérive, il faut être accompagné et contacter la CLCV !

Dans tous les cas, le maître d'œuvre ou l'entreprise ayant réalisé les travaux atteste qu'ils respectent l'étude thermique ou qu'ils correspondent à deux des travaux définis dans la liste. A défaut, la contribution du locataire sera revue.

Notre conseil

Avec la CLCV, demandez que le calcul de l'économie de charges soit effectué en fonction des consommations énergétiques et des factures individuelles ou collectives, à conditions météorologiques comparées. C'est important, car ce sont sur ces calculs que sera déterminée la contribution des locataires.

Pour en savoir plus



www.ademe.fr

www.energie-clcv.org site indépendant des professionnels

Le guide « Enerbuilding : économies d'énergie et énergies renouvelables dans les habitations » téléchargeable sur www.clcv.org

Le guide CLCV « Les droits collectifs des locataires. Les locataires acteurs du développement durable en habitat collectif »

Textes utiles

Loi MOLLE du 25 mars 2009

Décret n°2009-1438 pour le logement social

Décret n°2009-1439 pour le logement privé

Arrêtés du 23.11.09 publiés au JO du 25.11.09



L'association de consommateurs CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie), créée en 1952, agit dans tous les domaines de la vie quotidienne. Indépendante, elle est agréée au titre de la défense des consommateurs, de la protection de l'environnement, de l'éducation populaire, comme association représentant les usagers dans les instances hospitalières et de santé publique. Elle est reconnue représentative des locataires. Elle est membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs et de Consommateurs International.

Adhérer à la CLCV c'est :

- ✓ Former un groupe de pression pour défendre ses droits et faire des propositions
- ✓ S'informer, disposer d'une documentation utile et pratique
- ✓ Participer à des échanges, des actions...
- ✓ Recevoir le premier magazine de la consommation citoyenne : Cadre de Vie
- ✓ Pouvoir s'abonner au service d'information juridique téléphonique, "CLCV SOS Juridique"
- ✓ Participer à l'action des consommateurs éco-citoyens pour améliorer la qualité de la vie

Pour tout complément d'information, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre association locale et à consulter notre site www.clcv.org

Votre association

Siège national : CLCV 59 boulevard Exelmans
75016 Paris - Tél. : 01 56 54 32 10

www.clcv.org



Locataires et travaux d'économie d'énergie : une participation à négocier

Economiser l'énergie, de plus en plus rare et coûteuse, est un objectif national. Le secteur du bâtiment étant l'un des plus gourmands, c'est naturellement ici que les économies devront être les plus importantes.

C'est notamment pour cette raison qu'un dispositif de participation financière des locataires existe depuis peu. Il vise à partager les économies de charges d'énergie réalisées par les locataires grâce aux travaux effectués par le bailleur.



Partager les économies d'énergie

La loi MOLLE du 25 mars 2009 permet aux bailleurs de demander à leurs locataires, sous certaines conditions, une contribution financière mensuelle. Ils peuvent ajouter une ligne sur la quittance prévoyant le reversement d'une partie des économies de charges d'énergie réalisées.

La CLCV, favorable aux économies d'énergie, n'est pas d'accord avec la façon dont l'impose la loi et soutient les locataires qui veulent défendre leurs intérêts.

Quels travaux ?

En contrepartie d'une contribution financière des locataires, le bailleur ne peut pas effectuer n'importe quels travaux d'économie d'énergie. Il peut réaliser :

- Deux - au moins - des travaux suivants, s'ils sont assez performants :
 - isolation thermique des toitures, des murs, des fenêtres ;

- régulation ou remplacement du chauffage ou de la production d'eau chaude sanitaire ;
- installation d'équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

- Ou des travaux permettant de réduire suffisamment la consommation conventionnelle d'énergie primaire (CEP) du bâtiment pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux.



Qu'est-ce que la Cep ?

C'est la quantité d'énergie primaire (l'énergie puisée dans la nature pour produire l'énergie réellement consommée dans le bâtiment) utilisée en un an, rapportée à la surface hors œuvre nette. Elle est calculée en fonction du niveau d'isolation du bâtiment, des performances de ses équipements, des conditions climatiques et selon son utilisation.

Consommation avant travaux	Consommation maximale après travaux
supérieure ou égale à 180 kWh/m ² /an	150 kWh/m²/an
inférieure à 180 kWh/m ² /an	80 kWh/m²/an

Obligation de concertation

Le bailleur doit obligatoirement engager une concertation avec les associations représentatives des locataires présentes sur son patrimoine, à défaut, avec les locataires. Elle porte sur :

- le programme de travaux
- les modalités de leur réalisation
- les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique des logements
- la contribution des locataires...

Notre conseil

Avec la CLCV, demandez que cette concertation se conclue par un accord collectif (article 42 de la loi n°86-1290). Pour peser le plus possible dans les négociations, il est important de regrouper suffisamment d'adhérents, de créer un groupement de locataires et de désigner des représentants des locataires auprès du bailleur.

Bon à savoir

Dès que votre bailleur vous contacte pour vous proposer d'effectuer des travaux pour économiser de l'énergie dans votre logement et/ou dans votre immeuble, contactez la CLCV. Cette contribution n'est pas une obligation. Avec la CLCV, des locataires ont obtenu que des travaux soient réalisés sans la 3^{ème} ligne sur la quittance ou, avec des travaux complémentaires, une amélioration des services fournis.

Ligne sur la quittance

La loi prévoit qu'un mois après la fin des travaux, une nouvelle ligne apparaît sur votre avis d'échéance en plus de celles du loyer et des charges. Elle s'appelle : « Contribution au partage de l'économie de charges » et indique son montant (mensuel), ses dates de début et de fin, la date d'achèvement des travaux. Sa durée maximum est de 15 ans, elle peut donc être inférieure. Elle ne peut être ni révisée, ni indexée.

Notre conseil

Le montant des économies d'énergie est estimé selon une formule de calcul théorique. La CLCV dénonce ce procédé peu fiable. Demandez que la contribution ne s'applique qu'après la première saison de chauffe, afin de pouvoir contrôler la réalité des économies et ainsi ajuster le montant de la contribution. Exigez qu'un bilan soit réalisé chaque année afin de pouvoir moduler, si besoin, le montant de la contribution.

Attention !

Cette contribution se transmet au nouveau locataire. Préalablement à la conclusion du nouveau bail, le bailleur lui apporte les éléments justifiant les travaux réalisés et le maintien de cette contribution et l'informe de son terme.

Pour calculer la contribution du locataire, deux possibilités



- L'économie de charges est évaluée selon un calcul qui s'appuie sur la consommation d'énergie. Cette consommation résulte d'une étude thermique 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.

Par exemple

Si l'on estime le coût de votre consommation annuelle d'énergie avant travaux à 762 € et si on l'évalue à 219 € après travaux, votre gain sera de 543 €. Le bailleur pourra vous en réclamer au maximum la moitié, soit $543 \text{ €} / 2 = 271,50 \text{ €} / 12 = 22,62 \text{ €}$ par mois.

- La contribution peut être forfaitaire 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 1^{er} janvier 1948.

Le bailleur peut alors demander à son locataire un forfait mensuel fixe et non révisable :

- **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.**

