

Février 2010

TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE Les locataires mis à contribution

Lorsqu'un propriétaire privé effectue des travaux d'isolation, son locataire peut s'attendre à ce que sa facture de chauffage baisse.

En vertu de ce principe, la loi autorise désormais le bailleur à demander une contribution financière à son locataire une fois le chantier fini sous réserve qu'il ait obtenu préalablement son accord sur la rénovation envisagée et le montant de sa participation (durée maximale de quinze ans).

Si le bâtiment a été construit avant le 1^{er} janvier 1948, le propriétaire est tenu de réaliser un bouquet de travaux (au moins deux sur la liste des travaux ouvrant droit au prêt à taux zéro).

Il peut alors réclamer au locataire une contribution mensuelle forfaitaire, fixe et non révisable (mais actualisable par arrêté) : 10 € pour un studio, 15 € pour un deux ou trois pièces, 20 € à partir de quatre pièces.

Quand le bâtiment a été achevé entre le 1^{er} janvier 1948 et le 1^{er} janvier 1990, le bailleur peut opter soit pour le bouquet de travaux, soit pour une rénovation visant à améliorer la performance énergétique du logement.

Une fois le chantier terminé, une étude thermique calculera la portée réelle des économies.

Le montant de la contribution du locataire ne pourra excéder la moitié du gain.

Exemple : 25 € mensuels pour 50 € d'économies d'énergie.

Ce mode de calcul s'impose aux propriétaires louant plus de trois appartements dans le même immeuble.

Un dispositif particulier est prévu pour les bailleurs sociaux.

Décret n° 2009-1439 et arrêté du 23 novembre 2009 (j.o. du 25).