

La contribution du locataire au partage des économies de charges (Partie 1)

C'est la loi MOLLE du 25 mars 2009 que la CGL condamne, qui a donné la possibilité au bailleur, lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble de demander au locataire, en plus du loyer et des charges, une contribution pour le partage des économies de charges, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Des décrets et des arrêtés sont venus prévoir les modalités d'application rendant le dispositif d'une extraordinaire complexité.

1. Les conditions pour demander la contribution au locataire

a) la concertation préalable

Elle est obligatoire. Dans le secteur HLM, elle est menée avec les associations représentatives de locataires présentes dans son patrimoine. Dans le secteur privé, elle est menée directement avec le ou les locataires concernés. La concertation doit porter sur le programme de travaux envisagés par le bailleur, les modalités de leur réalisation, les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique des logements et la contribution financière des locataires, notamment sa durée. L'information doit être la plus complète possible en termes de coût, de délais de réalisation des travaux, d'ampleur du chantier, de matériaux utilisés, etc.

b) le type de travaux éligibles

Le dispositif prévoit en fait deux grands groupes de travaux pouvant être réalisés.

1) Soit le propriétaire réalise une combinaison de travaux améliorant la performance énergétique et prévus précisément dans une liste fixée par les décrets. Ce premier groupe de travaux comprend six types de travaux différents. Il s'agit par exemple de travaux d'isolation thermique performants des toitures ou des murs donnant sur l'extérieur ou de travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable etc. Les travaux envisagés doivent être conformes à des caractéristiques techniques prévues par

les textes. Pour entrer dans le cadre du dispositif, le bailleur doit réaliser au moins deux types différents de travaux dans ce premier groupe.

2) Soit le propriétaire réalise des travaux permettant de limiter la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude, les systèmes de refroidissement et l'éclairage. Ces travaux doivent être conformes aux exigences prévues par les textes et permettre d'amener la consommation d'énergie du bâtiment en dessous d'un seuil défini par arrêté en fonction de la zone climatique et de l'altitude du terrain de construction.

c) les immeubles concernés par les travaux

Les travaux peuvent concerner les parties privatives, c'est à dire les logements, aussi bien que les parties communes. Par ailleurs, les textes prévoient des modalités d'application différentes selon la date de construction des immeubles concernés.

Pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1948 le propriétaire ne peut effectuer que des travaux issus du premier groupe, c'est-à-dire une combinaison de travaux. Si les logements sont dans le parc privé, le bailleur doit effectuer au moins deux combinaisons de travaux. Si le logement est dans le parc social la combinaison doit atteindre 7 points selon un barème de points attribués en fonction du type de travaux.

Pour les immeubles construits entre le 1^{er} janvier 1948 et le 31 décembre 1989, il faut distinguer les bailleurs. S'il s'agit d'un bailleur social, seuls les travaux issus du second groupe (voir plus haut) peuvent être réalisés (travaux visant à ramener la consommation d'énergie en dessous d'un certain seuil). S'il s'agit d'un bailleur privé les deux catégories de travaux peuvent être réalisées au choix.

Enfin, notons une particularité, dans le parc privé, les immeubles construits après le 1^{er} janvier 1990 n'ouvrent pas droit à des travaux éligibles à la contribution des locataires. Le parc social, lui ne connaît pas cette restriction. ■