

REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 27 MARS 2023

Président	Jackie GOULET
Etaient Présents	Jean-Pierre BACHOWICZ, Chantal BERICH, Arnaud BOUCHET, François BREE, Bernadette BUTY, Edwige CHOUREAU, Marie-Claude CORNIL, Anne FAUCOU, Sylvie GAREL, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Antony LEQUEUX, Joël NAU, Paul NICOLAS, Claude POIRIER, Nadine SCULO - Administrateurs.
Etaient absents excusés	Gaëtan BEILLARD, représenté par M. Claude POIRIER Joëlle DELAGARDE, représentée par Mme Anne FAUCOU Jean-Christophe LOUVET Sophie METAYER Gilles TALLUAU Jacqueline TARDIVEL

N°2023 - 06 : CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU PARTAGE DES ECONOMIES DE CHARGES ISSUES DES TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE REALISES PAR LE BAILLEUR.

A. Les textes réglementaires

- Article 119 de la Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.
- Articles R442-24, R442-25 et R442-26 du code de la construction et de l'habitation
- Décret n° 2009-1438 du 23 novembre 2009 relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur social.

B. Les modalités d'application

Lorsque des travaux permettant une amélioration globale de l'efficacité énergétique du logement sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés.

La contribution du locataire au partage des économies de charges est exigible à la condition que celui-ci ait engagé une démarche de concertation avec 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.

... / ...

... / ...

Pour assurer une information et une consultation minimale, cette concertation est appuyée d'une lettre d'information et d'une consultation individuelle présentant les travaux et l'évolution du loyer par logement. Pour Saumur Habitat, l'application de cette contribution devra recevoir une approbation minimum de 60 % des locataires en place lors de la concertation.

A l'issue des travaux, 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 sont inscrites sur chaque avis d'échéance et portées sur chaque quittance remise au locataire.

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, appuyé du Procès-Verbal de réception de chantier.

Cette contribution est opposable au locataire qu'à la condition qu'il soit fourni par le bailleur, une attestation de réalisation présentant : les travaux réalisés, les entreprises de travaux intervenantes, les économies d'énergies induites ainsi que le calcul de la contribution. Formulaire type joint en annexe.

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

C. Le principe retenu pour la contribution du locataire aux économies d'énergie

Pour l'ensemble des programmes réhabilités à venir, la contribution pourra être demandée pour financer les travaux d'économie d'énergie dans la mesure où **un gain énergétique de 40% minimum et d'au moins 80 kWh/m²SHAB.an**

Pour exemple : lors de la prochaine réhabilitation du programme Chacé 1, le gain énergétique est évalué à 171 kWh/m²SHAB.an Soit un gain énergétique minimum de 66% pour chaque logement.

D. Méthode de calcul de l'économie d'énergie

Calcul défini par l'annexe 2 de l'arrêté du 23 novembre 2009.

L'économie d'énergie est estimée au moyen de la méthode réglementaire Th-C-E ex. Elle est égale à la différence entre la consommation calculée avant travaux et celle calculée après travaux au moyen de la méthode de calcul.

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 (valeur définie annuellement et publié au journal Officiel). 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.

Contribution maximale = 50 % (économie calculée par THCEX x Coût de l'énergie en €)

Par exemple :

- a) Sur un bâtiment avec une consommation d'énergie, avant travaux de 390 kWh/m²SHAB.an, on réalise des travaux permettant d'atteindre une consommation de 90 kWh/m²SHAB.an.

Ce qui induit **une économie d'énergie de 300 kWh/m²SHAB.an**

- b) A cette économie, on multiplie le coût unitaire de l'énergie utilisée sur le logement (données du journal officiel du 31 janvier 2023 : 17.06 € pour 100 kW), soit

- **Economie calculée : 300 x (17.06 / 100) = 51.18 €**

- c) La contribution maximale demandée au locataire ne peut pas excéder 50 % de l'économie d'énergie estimée. De fait :

- **Contribution maximale : 50 % x 51.18 € = 25.59 € / mois**

Pour rappel, ce calcul est effectué par logement pour se rapprocher au plus près des économies réalisées.

APRES DISCUSSION, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AUTORISE LA MISE EN PLACE DE LA CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU PARTAGE DES ECONOMIES DE CHARGES ISSUES DES TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE REALISES PAR SAUMUR HABITAT.

Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 27 mars 2023




LE DIRECTEUR GENERAL
Philippe PLAT

Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public à compter de la date de réception en Préfecture

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20230327-CA-2023-06-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023