



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 19927

Texte de la question

M. Joël Giraud attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les problèmes posés par la rénovation du parc locatif. En effet, de nombreux immeubles ont été construits sans véritable isolation et le Grenelle de l'environnement a mis en lumière l'étendue des économies d'énergie qui peuvent être réalisées. Cependant, à l'heure actuelle, de nombreux propriétaires, y compris parmi des bailleurs sociaux, reportent la décision d'effectuer ces travaux en considérant que les charges de chauffage sont répercutées sur les locataires alors que des investissements destinés à économiser le chauffage ne peuvent pas l'être. Ceci entraîne un rapport illogique entre les loyers (encadrés par la loi du 6 juillet 1989) et les charges qui peuvent être très importantes. Cela a par ailleurs une incidence sur le montant des aides (APL ou autres) versées aux locataires qui sont calculées uniquement sur le loyer et ne tiennent pas compte des charges. Cette situation pénalise les ménages les plus modestes, notamment dans les régions de montagne les plus froides où il arrive que les charges soient supérieures au loyer. Il semblerait judicieux d'étudier comment l'encadrement du prix des loyers pourrait faire l'objet d'une modification qui inciterait les propriétaires à effectuer ces travaux. Une autorisation d'augmentation du loyer strictement encadrée par une référence à la baisse constatée des charges permettrait de préserver à la fois les intérêts des propriétaires et les droits des locataires. Ceci permettra d'augmenter l'aide au logement reçue par les ménages les plus modestes. L'économie d'énergie effectuée contribuera à la diminution de l'émission de gaz à effet de serre. Il la remercie de lui préciser les intentions du Gouvernement sur ce problème.

Texte de la réponse

Faciliter la réalisation des travaux d'économie d'énergie au sein du parc locatif privé ou social est une priorité du Gouvernement. De ce fait, la loi no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a prévu dans son article 119 des dispositions très précises visant à développer ce type de travaux. Ainsi, lorsque le bailleur réalise des travaux d'économie d'énergie, une contribution pour le partage des économies de charges peut être demandée au locataire qui a bénéficié des travaux. Le montant de cette participation, qui ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie estimée, est limitée à quinze ans maximum. Son montant est inscrit chaque mois sur l'avis d'échéance remis au locataire. Deux décrets en Conseil d'État, l'un pour le parc social et l'autre pour le secteur privé ont été publiés au Journal officiel du 25 novembre 2009. Ces deux textes précisent les conditions d'application de cette mesure, notamment la liste des travaux éligibles devant être réalisés, les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire et de contrôle de ces évaluations après travaux.

Données clés

Auteur : [M. Joël Giraud](#)

Circonscription : Hautes-Alpes (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19927

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er avril 2008, page 2812

Réponse publiée le : 6 avril 2010, page 4063