



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

énergie hydroélectrique

Question écrite n° 20114

Texte de la question

M. Denys Robiliard attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la nécessité de revenir sur l'article 27 de la loi du 7 décembre 2010 (loi NOME Nouvelle organisation des marchés de l'électricité, n° 2010 1488). La loi NOME modifie le régime des charges récupérables sur le locataire en matière de chauffage, lorsque l'immeuble est raccordé au réseau de chaleur urbain. Elle concerne aussi bien les propriétaires bailleurs sociaux que privés. Ainsi les charges découlant de l'ensemble des services inclus dans « le contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible distribué par réserve », deviennent récupérables sur le locataire. Les locataires reçoivent une facture en deux parties : la première étant la part variable liée à la consommation d'énergie de l'occupant (R1), le deuxième correspondant à l'investissement et à l'amortissement des installations de chauffage urbain (R2). Un nombre significatif de locataires se trouve en difficulté pour honorer ces factures, certains organismes HLM ayant décidé d'inclure ces frais, les charges se retrouvent sans explication préalable jusque multipliées par trois. Le paradoxe n'est pas mince de constater que des habitants de logements BBC raccordés à un réseau de chaleur ont ainsi des factures très supérieures à celles des locataires de logements énergivores mais ayant un chauffage individuel.

Texte de la réponse

Les charges récupérables sont définies à l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour le parc locatif social et à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour le parc locatif privé, comme étant des sommes accessoires au loyer principal. Elles sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et de menues réparations, des impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement. La liste de ces charges est limitativement énumérée par les décrets n° 82-955 du 9 novembre 1982 pour le parc social et n° 87-713 du 26 août 1987 pour le parc privé. Parmi ces charges ne figuraient pas les dépenses de financement ou de remboursement, directement ou indirectement, des prix de la réalisation des installations de chauffage d'un immeuble (Cass, Civ 3, 9 mars 2005 n° 01-18039). La Cour de cassation, dans un arrêt du 10 novembre 2009, a considéré que le bailleur ne pouvait pas récupérer sur le locataire la part fixe R2 du tarif binôme des réseaux de chaleur urbain correspondant à l'amortissement du réseau, le prix de la consommation RI étant seul récupérable (Cass, Civ 3, 10 novembre 2009). L'article 27 de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité (NOME) en modifiant le dernier alinéa du I de l'article L. 442-3 du CCH et l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, a mis fin à l'application de cette jurisprudence. Désormais, dans le cas d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par les réseaux, le bailleur peut récupérer auprès du locataire le prix de l'énergie qu'il achète à une entité juridique indépendante, sans distinguer les éléments constitutifs de ce prix. L'article 23 de la loi de 1989 précitée précise les modalités permettant aux bailleurs, y compris dans le parc social, de récupérer des charges auprès des locataires. Ces charges peuvent donner lieu au versement de provisions suivi d'une régularisation annuelle. Un mois avant la régularisation, le bailleur doit communiquer au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les

modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires. Par ailleurs, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a introduit à cet article 23 de la loi de 1989 un nouvel alinéa prévoyant, à compter du 1er septembre 2015, la transmission par le bailleur du récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale lorsque le locataire en fait la demande. Les locataires tant du parc privé que du parc social sont ainsi informés de la nature et du montant des charges récupérées par le bailleur. Concernant le niveau des factures suivant qu'il s'agit d'un logement raccordé à un réseau de chaleur ou d'un logement ayant un chauffage individuel, une enquête effectuée en 2012 pour le compte du Service statistique du ministère chargé de l'énergie (SOeS), met en évidence que le coût global annuel dans un logement du parc social raccordé à un réseau de chaleur est moindre de celui supporté pour un logement doté d'un équipement individuel électrique, laissant apparaître que le coût du réseau de chaleur est compétitif par rapport aux autres énergies.

Données clés

Auteur : [M. Denys Robiliard](#)

Circonscription : Loir-et-Cher (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 20114

Rubrique : Énergie et carburants

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 9 septembre 2014

Question publiée au JO le : [5 mars 2013](#), page 2418

Réponse publiée au JO le : [30 septembre 2014](#), page 8282