



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Répartition des charges pour l'isolation d'un bien non conforme à la location

Question écrite n° 43073

### Texte de la question

M. Fabien Matras interroge Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargée de la ville, sur la répartition des frais de rénovation énergétique entre usufruitier et nu-propiétaire. À défaut de convention contraire, lors d'un usufruit, la loi prévoit la répartition des frais entre le nu-propiétaire et l'usufruitier, en confiant au premier la charge des travaux importants qui ont trait à la structure et à la solidité générale de l'immeuble (fondations, murs, voûtes, poutres, toitures, caves...). L'usufruitier supporte quant à lui les charges attachées à l'usage du bien telles que les dépenses d'entretien et réparations courantes des parties communes et des équipements communs, les salaires et charges sociales du gardien, la prime d'assurance des parties communes, les honoraires du syndic ou encore les frais de fonctionnement des services collectifs. Dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique, le Gouvernement a mis en place des normes visant à diminuer le nombre de logements considérés comme des « passoires thermiques ». À cet égard, un décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent a mis en place à partir du 1er janvier 2023 l'interdiction de location de tous les logements dont la consommation énergétique excède les 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (classés G sur le DPE). Toutefois, la loi ne précise pas si les travaux d'isolation parfois nécessaires afin de satisfaire aux nouvelles normes en vigueur entrent dans le cadre des travaux liés au gros œuvre affectant la structure et la solidité générale de l'immeuble. Certains usufruitiers ne pourraient donc pas être éligibles aux aides à la transition énergétique et seraient de ce fait exposés à supporter la totalité des coûts de ces réparations au profit du nu-propiétaire, alors même que ces travaux parfois très lourds pourraient être considérés comme relevant du nu-propiétaire. Ainsi, il lui demande s'il est envisagé de prévoir une répartition des charges des travaux de rénovation énergétique lourds conditionnant la location d'un bien immobilier.

### Données clés

**Auteur :** [M. Fabien Matras](#)

**Circonscription :** Var (8<sup>e</sup> circonscription) - La République en Marche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 43073

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** [Ville](#)

**Ministère attributaire :** [Transition écologique et cohésion des territoires](#)

### Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [14 décembre 2021](#), page 8815

**Question retirée le :** 21 juin 2022 (Fin de mandat)