

**MISE A JOUR DE
LA RÉGLEMENTATION
SUR
LES CHARGES LOCATIVES RÉCUPÉRABLES
DANS LE LOGEMENT**

Propositions de l'IP2I

Projet au 1^{er} mars 2024

Merci de ne pas diffuser en dehors du groupe de travail

Table des matières

1. PRÉSENTATION	3
2. RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION ACTUELLE	5
3. CONSTAT DES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES	7
1- sur le poste "gardiennage"	7
2- sur le poste "ascenseurs"	8
3- sur le poste "eau froide - eau chaude collectives"	8
4- sur le poste "eau froide installations individuelles"	8
5- sur le poste "parties communes intérieures"	8
6- sur le poste "espaces extérieurs"	9
7- sur le poste "hygiène"	9
8- sur le poste "divers (dont taxes)"	9
9- sur les difficultés liées à la justification et à la gestion	10
4. PROPOSITIONS POUR L'ÉVOLUTION DES DÉCRETS ET ANNEXE	11
4.1 Décret	12
4.2 Annexe	19
5. ESTIMATION DES IMPACTS FINANCIERS POUR LES BAILLEURS ET LOCATAIRES et MISE EN REGARD DE L'AMÉLIORATION CORRÉLATIVE DES SERVICES	37
6. AUTRES PROPOSITIONS	38
7. ILLUSTRATIONS ET CAS D'USAGE	39
8. LISTE DES PERSONNES ET ORGANISMES AYANT PARTICIPÉ A L'ÉLABORATION DES PROPOSITIONS	40
8.1 membres de l'IP2I (à compléter)	40
8.2 Non membres de l'IP2I (à compléter)	40

1. PRÉSENTATION

1/ Comme on le sait, deux décrets fixent en termes identiques la liste des charges récupérables : le décret n° 82-955 du 9 novembre 82 fixant la liste des charges récupérables pour le parc social et le décret n° 87- 713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables pour le pacte privé.

Ces 2 décrets ont été modifiés à une reprise par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 , afin de prendre en compte l'évolution du métier de concierge ou de gardien.

Depuis, la liste des charges n'a pas évolué dans son contenu.

2/ Pourtant, dès juin 2003 , APOGEE avait formulé des premières propositions de mise à jour, poste par poste. (Les propositions sur le gardiennage avaient été partiellement reprises en 2008, cf ci-dessus).

Puis, en avril 2015, APOGEE avait établi, avec ses organismes adhérents et le concours de Philippe PELLETIER, un « rapport de constat et de propositions pour une évolution de la réglementation ».

3/ En début 2019, Julien de Normandie , ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales avait missionné le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) afin de « lui proposer différentes pistes d'évolution pertinentes de la liste des charges locatives en mesurant leurs impacts financiers à l'égard des bailleurs et des locataires et de formuler des recommandations en ce sens en précisant quelles évolutions réglementaires s'avèreraient nécessaires ». Le ministre ajoutait en fin de lettre de mission, « c'est un sujet très important ».

Pour répondre à la demande du CGEDD (Anne-Marie Levraut, Manuel Leconte), l'IP2I avait établi une contribution en date du 27 mai 2019, reprenant les propositions déjà formulées.

A notre connaissance, le rapport du CGEDD n'a pas été publié (en cours de vérification).

4/ Aujourd'hui et plus que jamais, ces décrets sont totalement inadaptés aux évolutions technologiques des immeubles, à l'adaptation du patrimoine à la transition énergétique du patrimoine et sont un frein puissant à toutes évolutions technologiques, économiques et sociales.

Ils le sont encore moins aux évolutions de la vie quotidienne des ensembles immobiliers et notamment à la sécurité, en limitant l'implantation ou la conservation des gardiens d'immeubles.

Ils freinent, voire interdisent la mise au point et l'offre de nouveaux services aux occupants refacturables soit collectivement soit individuellement. Or notamment avec le vieillissement de la population, le maintien à domicile, alternative pertinente au placement en structure, doit s'accompagner de prestations diverses et variées.

En parallèle, les plateformes de location de tourisme ne sont soumises à aucune règle dans ce domaine, et en faussant le jeu pour les bailleurs privés, qui préfèrent et de loin, pratiquer ce type de location plutôt que de rester dans le cadre de la location traditionnelle.

5/ La démarche proposée par l'IP2I, a été la suivante :

- Faire le point entre bailleurs sur la problématique des charges, en tenant compte en particulier de leurs évolutions récentes,
- S'appuyer sur les documents de propositions de juin 2003, d'avril 2015 et tout autre document
- Tenir compte des nouveaux enjeux (transition numérique et environnementale, bas carbone, etc.)

- Mettre au point un dossier de propositions à jour

Ces travaux ont été et seront menés au sein du groupe DAF-CDG de l'IP2I, en questionnant les membres de l'IP2I, et en auditionnant des personnes qualifiées.

2. RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION ACTUELLE ¹

En matière de charges locatives, le dispositif juridique actuel trouve son origine dans une concertation engagée en 1972 par les pouvoirs publics avec les divers organismes représentatifs des propriétaires et des gestionnaires, tendant à déterminer les droits dont les propriétaires pouvaient se prévaloir, notamment en matière de charges locatives. Le régime juridique actuel des charges récupérables par le bailleur sur le locataire, dans le secteur locatif d'habitation, se caractérise par sa permanence depuis 1974 et son unicité depuis 1987 : la définition générale, la liste des charges sont immuables depuis l'accord Delmon de septembre 1974, **soit maintenant près de 50 ans**.

Deux décrets dont la teneur est la même ([décret n°82-955](#) du 9 novembre 1982 modifié par les décrets n°86-1316 du 26 décembre 1986 et 2008-1411 du 19 décembre 2008 pour le secteur réglementé, [décret n°87-713](#) du 26 août 1987 dans le secteur non réglementé) **fixent la** liste des charges récupérables.

Le cadre légal est le suivant : les charges récupérables sont **accessoires au loyer**. Elles constituent la **contrepartie d'une dépense ou d'un service déterminé**, et elles doivent être **justifiées**

Les charges récupérables se répartissent en **trois grandes catégories de dépenses** :

- les **dépenses des services liés au logement et à l'usage de l'immeuble**
- les **frais d'entretien courant et de petites réparations dans les parties communes de l'immeuble**
- les **taxes locatives**.

Le dispositif réglementaire (issu du décret du 26 août 1987) établit **6 grands principes** :

Premier principe : les services rendus donnant lieu à charges récupérables sont traités de façon identique, qu'ils soient assurés directement par le bailleur (en régie) ou externalisés (par un contrat d'entreprise). Dans ce dernier cas, la [loi n°2006-872](#) dite "Engagement National pour le Logement" est venue mettre fin à des errements jurisprudentiels en spécifiant que les dépenses à prendre en compte sont celles toutes taxes comprises acquittées par le bailleur.

Deuxième principe : le coût du gardiennage, indistinctement assuré par un gardien seul ou un couple de gardiens, est récupérable sur le locataire à hauteur de : 75 % si le gardien assure l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, 40 % s'il n'assure que l'une de ces deux tâches.

Le couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, est assimilé à une personne unique. L'intervention d'un tiers ne met pas obstacle à cette récupération, si elle a lieu durant la période de repos et congés du gardien, en cas d'arrêt de travail, comme en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire d'exercer, seul, la ou les tâches. Les dépenses récupérables ne comprennent pas le salaire en nature et une liste de coûts (indemnités, intéressement, participation, cotisations diverses) que recense le décret.

Troisième principe : lorsqu'un employé d'immeuble assure conformément à son contrat de travail l'entretien des parties communes **OU** l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles en **TOTALITÉ** au titre des charges récupérables (pas de plafonnement à 40% ou à 75%).

¹ Texte rédigé par Eric VARIN, Directeur administratif et financier de Habitat 76

Quatrième principe : lorsque les services sont assurés en régie et par les collaborateurs en charge du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble, les dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10% de leur montant.

Cinquième principe : La liste des charges récupérables est annexée au décret, et cette liste est **EXHAUSTIVE**.

Sixième principe : il est possible de déroger à la liste des charges récupérables par accords collectifs de location conclus localement en application de l'article 42 de la [loi n° 86-1290](#) (dite "Méhaignerie") du 23 décembre 1986, dès lors que leur objet concerne l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable.

D'autre part, des dispositions traitent des provisions et des régularisations des charges.

Enfin, le [décret n°2001-1361](#) du 28 décembre 2001 relatif aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation établit l'obligation que l'on peut résumer "d'un gardien pour 100 logements". Il précise que le bailleur peut également faire assurer le gardiennage ou la surveillance par un prestataire de services.

3. CONSTAT DES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ²

En l'état actuel de la réglementation deux systèmes coexistent : les charges récupérables qui font l'objet d'un appel de provisions et d'une régularisation annuelle d'une part, et la refacturation des prestations exécutées à l'euro-l'euro d'autre part.

1- SUR LE POSTE "GARDIENNAGE"

Les gardiens assurent le relationnel de gestion, ce sont des facteurs indispensables du « bien vivre ensemble ». Pour autant, le taux de récupération de leur rémunération varie en fonction de certains éléments.

Notamment, l'interprétation de la notion d'"impossibilité matérielle" pose question, particulièrement dans des ensembles immobiliers de grande taille (plus de 100 logements), au sein desquels le gardien est le plus souvent aidé d'un employé d'immeubles et/ou d'une entreprise. Le recours à un employé d'immeuble ou à un tiers, même partiellement, est nécessaire de façon durable pour maintenir la qualité de service attendue tout en "maîtrisant" ce poste de charges qui représente 25 à 30 % des charges d'un groupe immobilier.

Par ailleurs, le traitement des ordures ménagères par la méthode du tri enterré, avec apport direct par les locataires et mise en place de la collecte des déchets par aspiration, dit "collecte pneumatique" est le plus souvent mis en œuvre à la demande des collectivités locales ou imposés par elles. Ces modes de tri peuvent entraîner une baisse du temps consacré par le personnel de proximité à la gestion des déchets. Toutefois, en aucun cas, elles ne le suppriment : les abords proches, voire même les pelles des containers, doivent faire l'objet d'une attention particulière afin d'être en permanence propres et inciter ainsi les locataires à y déposer leurs déchets.

Dans ce cadre également, certains postes liés au frais de personnel ne sont pas récupérables : avantages en nature, intéressement et participation, indemnité de départ à la retraite, mutuelle, médecine du travail. Le [décret n°2008-1411](#) liste ainsi une dizaine de poste de rémunérations et de charges sociales qu'il définit comme non récupérables. Pour autant, il s'agit d'éléments "obligatoires" (médecine du travail, participation de l'employeur au comité d'entreprise et à l'effort de construction, mutuelle, ...) et qui ne relèvent pas de l'initiative du bailleur.

De même, les salaires des collaborateurs intervenant auprès des locataires en matière de médiation (gardes assermentés, agents de médiation, etc.) ne sont pas récupérables. Or, certains collaborateurs des organismes interviennent directement auprès des locataires, en termes de médiation notamment, et à ce titre apportent un service à disposition de la vie collective.

La surveillance et la sûreté bénéficient aux locataires ; or ils ne sont pas récupérables.

De plus, il est nécessaire de prendre en compte l'évolution des technologies. Sont ici évoqués, notamment, la quote-part non récupérable de 25% des salaires et charges des concierges et les services de sécurité tels que l'interphonie et la vidéosurveillance. Sur ces deux derniers points, l'ancienneté du décret, évoquée plus haut, et son caractère limitatif expliquent l'absence de récupérabilité, ces deux notions n'existant pas dans les années 70.

Enfin, il paraît anormal au vu du décret du 19 décembre 2008 que l'encadrement technique des gardiens soit récupéré à hauteur de 10 % et que le gardien lui-même présent sur le site et qui assure les missions de sécurité ne soit pas récupéré sous une forme de quotité qui pourrait être de 25 %.

² Texte rédigé par Eric VARIN, Directeur administratif et financier de Habitat 76

2- SUR LE POSTE "ASCENSEURS"

Les frais de télésurveillance ne sont toujours pas récupérables alors que cette "assistance" facilite les interventions permettant la désincarcération des personnes bloquées en cabine, interventions qui, elles, sont désormais récupérables au titre des charges locatives (article 23 point 2 de la [loi du 6 juillet 1989](#)). Par ailleurs, si la désincarcération est réalisée par les pompiers, le coût reste supporté par le bailleur. Comme évoqué ci-dessus, l'ancienneté du décret "charges" et son caractère exhaustif n'intègrent pas ces technologies qui n'existaient pas à l'époque, apportant pourtant un service aux seuls locataires utilisateurs des appareils.

3- SUR LE POSTE "EAU FROIDE - EAU CHAUDE COLLECTIVES"

Les P2 (gros entretien) sur les nouvelles technologies ne sont pas récupérables. Dans le cadre du développement durable (maîtrise des économies d'énergie) le service proposé par les prestataires du "suivi des consommations individuelles" est nécessaire. Or il n'est pas, à ce jour, récupérable auprès des locataires.

D'autre part, les P2 relatifs aux pompes de relevage, climatiseurs, panneaux solaires et autres technologies BBC, - qui n'existaient pas au moment de la rédaction des décrets - s'avèrent non-récupérables, comme tous les frais de relève (télérelève, radio-relève, etc.) quelle que soit la technique utilisée. En revanche, le [décret du 26 août 1987](#) pris au titre des réparations locatives liste les capteurs solaires et les pompes à chaleur.

Par ailleurs, tous les frais de relève (télérelève, radio-relève, etc.) ne peuvent faire l'objet d'une récupération, quelle que soit la technique utilisée.

4- SUR LE POSTE "EAU FROIDE INSTALLATIONS INDIVIDUELLES"

En sus des nouvelles technologies non-récupérables évoquées précédemment, l'entretien des chaudières individuelles doit faire l'objet d'un accord collectif pour être récupérable. Or, il s'agit là d'un élément majeur de sécurité des personnes et des biens et d'un service rendu au locataire quand il est assuré par le bailleur.

5- SUR LE POSTE "PARTIES COMMUNES INTERIEURES"

En sus des nouvelles technologies non-récupérables évoquées précédemment, se pose le problème de la justification des achats. Une commande par anticipation de toutes les fournitures et les petits matériels (par exemple, stock d'ampoules) ne peut être imputée. Cela concerne tous les postes. Le seul moyen actuel, pour les petits matériels et produits d'entretien, consiste à centraliser l'ensemble des dépenses (y compris celles en « stocks ») et à les répartir ensuite de manière identique sur l'intégralité du patrimoine bénéficiant du service.

Sur ce poste également, tous les frais de relève (télérelève, radio-relève, etc.) ne peuvent faire l'objet d'une récupération, quelle que soit la technique utilisée.

D'autre part, se pose également le problème de la récupérabilité de dépenses qui correspondent à des prestations étalées : assainissement autonome, détartrage, etc.

Enfin, en ce qui concerne les rattrapages tarifaires sur les contrats gaz (en chauffage collectif), une pratique consiste à intégrer ces montants dans la charge de l'année au cours de laquelle la facture est parvenue, sans recherche d'éléments sur la présence ou non du locataire à la période concernée par ce rattrapage.

6- SUR LE POSTE "ESPACES EXTERIEURS"

A défaut de rétrocession de ces espaces aux communes ou de convention d'entretien pris en charge par les villes, il s'agit d'un entretien qui reste récupérable, quand bien même il ne profite pas qu'aux seuls locataires de l'immeuble concerné, dès lors que le propriétaire acquitte l'impôt foncier sur la parcelle concernée. La solution qui consiste à mettre des panneaux « propriété privée » ne suffit pas.

Par ailleurs, la prestation d'élagage n'est pas récupérable. Il s'agit pourtant d'un service rendu aux locataires qui, à ce titre, devrait pouvoir faire l'objet d'une récupération.

S'agissant de l'éclairage extérieur, le décret prévoit la récupérabilité des frais relatifs à l'électricité et les fournitures d'ampoules et tubes d'éclairage. En revanche, l'entretien et la maintenance des lampadaires ne sont pas récupérables alors qu'il s'agit bien d'un service apporté au locataire. De plus, les communes sollicitent régulièrement les organismes, notamment à l'occasion de travaux de résidentialisation, afin que l'éclairage extérieur des ensembles immobiliers soit renforcé et raccordé sur les services généraux des immeubles concernés.

Par ailleurs, la tâche de déneigement assurée par les gardiens n'est pas récupérable, alors qu'il s'agit d'un service rendu en premier lieu au locataire. Seul le produit "sel" est prévu dans la liste des charges parties communes intérieures au bâtiment.

S'agissant des façades et toitures végétalisées, le texte reste ambigu. Alors que le "clos – couvert", au même titre que l'entretien des toitures-terrasses, n'est pas récupérable.

Enfin, le dégorgement, et le curage des réseaux ne sont pas récupérables.

7- SUR LE POSTE "HYGIENE"

Le "service" de la sortie des encombrants est assuré par le bailleur lorsque les locataires ne déposent pas lesdits objets à la déchetterie. Pour autant il ne peut être refacturé.

De même, il ne peut être récupéré le montant total des factures de désinfection - désinsectisation-dératisation :

- seuls les produits sont récupérables,
- seule la désinfection-désinsectisation est récupérable, la dératisation n'est pas récupérable.

S'ajoute l'élimination des punaises de lit qui n'est pas récupérable, alors qu'elle peut représenter des sommes importantes.

8- SUR LE POSTE "DIVERS (DONT TAXES)"

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est facturée au propriétaire et récupérable, hors frais de rôle. De plus, les communes ou les EPCI ont la possibilité d'appeler la *redevance* d'enlèvement des ordures ménagères directement auprès des locataires. Dans ce cas le locataire acquitte les frais de confection des rôles. Il en résulte donc une différence de traitement entre les locataires qui légitime aussi la récupération desdits frais appelés sur la TAXE.

Le même constat peut être effectué sur la contribution au service public de l'électricité.

9- SUR LES DIFFICULTES LIEES A LA JUSTIFICATION ET A LA GESTION

Une première difficulté se pose dans le cadre de la communication des contrats de travail des gardiens et de leurs bulletins de salaires au titre de la protection des données personnelles.

Par ailleurs, aucune disposition ne prévoit un quitus lorsqu'une association de locataires a validé la présentation d'un dossier de charges. Des contestations nouvelles reviennent régulièrement à l'occasion de changements (présidence ou bureau de l'association).

D'autre part, la [loi ALUR du 24 mars 2014](#) impose la mise à disposition des pièces sur le poste "gardiennage" pendant un délai de 6 mois pour la consultation ou la contestation des éléments de charges. Ce délai de 6 mois pour la consultation ou la contestation est trop long. Cet allongement est contradictoire avec les dispositions du même article 23 de la loi du 6 juillet 1989 qui de fait impose une régularisation accélérée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité.

Une autre difficulté relève de la gestion des immeubles en copropriété pour lesquels les pièces (factures) se trouvent difficiles à obtenir, et qui obligent un retraitement des décomptes fournis par les syndic entre charges récupérables et non récupérables, exercice difficile sans les pièces. Cela génère des retards très importants dans la régularisation.

Également, les amicales de locataires demandent tous les documents, ce qui soulève des difficultés en matière de confidentialité et de concurrence.

Enfin, la totalité des factures liées à la fourniture de l'énergie est récupérable (R1, R2, R3 etc). Le R3 faisant référence aux travaux est souvent contesté sous couvert que cette prestation n'est pas récupérable pour les autres modes de chauffage.

4. PROPOSITIONS POUR L'ÉVOLUTION DES DÉCRETS ET ANNEXE

4.1 DÉCRET

Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables NOR: EQU8700582D Version consolidée au 12 juin 2019	Proposition IP2I En bleu : modifications 10/01/2024 Décret pris en application de l'article 25 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989
Article 1 <i>Modifié par Décret n°2013-1296 du 27 décembre 2013 - art. 8</i> La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret. Le présent décret s'applique à Mayotte à compter du 1^{er} janvier 2014. NOTA : L'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 a été abrogé par l'article 25 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cependant, les décrets pris en application des articles 7, 18, 21, 23 et 24 abrogés et des articles 25 et 29 modifiés de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 restent en vigueur pour l'application de la présente loi, jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi.	Article 1 <i>« La liste des charges récupérables prévue à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée figure en annexe au présent décret.</i> <i>Le présent décret s'applique sur l'ensemble du territoire français, au lendemain de sa publication.</i> <i>« Le présent sera décret sera réactualisé tous les 5 cinq ans, avec consultation de la Commission Nationale de concertation</i>

(conformément aux dispositions de l'article 41 de la [Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#))

NOTA :

Article 25 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ci-dessous reproduit :

« Les décrets pris en application des articles 7 et 18 abrogés et de l'article 29 modifié de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière restent en vigueur pour l'application de la présente loi jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi. »

Article 2 <i>Modifié par Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 - art. 2</i> Pour l'application du présent décret : a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ; b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;	Article 2 Pour l'application du présent décret : a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés en régie par le bailleur et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de fournitures et la rémunération, charges sociales et fiscales comprises, des personnels d'exécution et d'encadrement et de supervision technique. Ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsque les services sont assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise, le coût récupérable correspond à la dépense toutes taxes comprises. Toutefois, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses. b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes. Les éléments suivants ne sont pas retenus :
--	--

c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches. Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assume, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche. Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.	- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ; - les indemnités et primes de départ à la retraite ; - les indemnités de licenciement ou de rupture conventionnelle c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets et rejets, y compris dans le cadre de collecte pneumatique ou de bornes d'apport volontaire et la gestion des biodéchets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient : - pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, - ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire (durée inférieure à 6 mois) pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches, - ou encore en dehors des heures de travail du gardien ou du concierge mentionnées à son contrat. Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assume, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient : - pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans
---	--

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas : - le salaire en nature ; - l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ; - les indemnités et primes de départ à la retraite ; - les indemnités de licenciement ; - la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ; - la participation de l'employeur au comité d'entreprise ; - la participation de l'employeur à l'effort de construction ; - la cotisation à la médecine du travail ; d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au	les clauses de son contrat de travail, - ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire (durée inférieure à 6 mois) pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches, - ou encore en dehors des heures de travail du gardien ou du concierge, telles que mentionnées à son contrat. Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets et rejets, y compris dans le cadre de collecte pneumatique ou de bornes d'apport volontaire et la gestion des biodéchets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article. Ces dépenses sont récupérables à concurrence de 25% de leur montant dans les autres cas et cela au titre de la surveillance du site et des équipements, l'accueil et le contrôle des prestataires, les actions de médiation et de prévention, gestion et résolution des conflits, dès lors que ces tâches sont prévues dans le contrat de travail du gardien ou du concierge. d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges
--	---

titre des charges récupérables. Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent : - le salaire en nature ; - l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ; - les indemnités et primes de départ à la retraite ; - les indemnités de licenciement ; - la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ; - la participation de l'employeur au comité d'entreprise ; - la participation de l'employeur à l'effort de construction ; - la cotisation à la médecine du travail. e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.	sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables. e nouveau) Lorsque des personnels du bailleur interviennent, dans le cadre de leur contrat de travail, auprès des locataires en matière de médiation, et de prévention, gestion et résolution des conflits, les dépenses correspondant à leur rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles à 25% au titre des charges récupérables f nouveau remplace le e ancien) Le remplacement d'éléments d'équipement est considéré comme charge récupérable si son coût ne dépasse pas celui de leur réparation
Article 3 Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à la maintenance courante, préventive et corrective, des installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au	?

lieu et place du locataire.	
Article 3 bis Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.	?
Article 4 Le ministre d'État, ministre de l'Économie, des Finances et de la Privatisation, le garde des sceaux, ministre de la Justice, et le ministre de l'Équipement, du Logement, de l'Aménagement du Territoire et des Transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.	

4.2 ANNEXE

Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables NOR: EQU8700582D Version consolidée au 12 juin 2019	PROPOSITIONS IP2I En jaune : modifications faites En vert : délibéré
ANNEXES	ANNEXES
I. - Ascenseurs et monte-charge 1. Dépenses d'électricité 2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations : a) Exploitation - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ; - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;	I. – Ascenseurs, monte-charge et monte-voitures 1. Dépenses d'énergie 2. Maintenance courante préventive et corrective a) Maintenance courante préventive - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques, électriques ou électroniques (armoire de manœuvre ou de commande) ou de tout autre dispositif destiné au fonctionnement de l'ascenseur, - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des

- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ; - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil. b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine. c) Menues réparations - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ; - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;	- parachutes, - nettoyage de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie, des éléments de gaines, des locaux de poulies, - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces, - tenue d'un dossier et/ou d'un registre numérique par l'entreprise de maintenance mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants, touchant l'appareil. b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel de maintenance (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine, de la machinerie, des trémies et des éclairages de secours. c) Maintenance courante corrective (y compris changements de pièces) - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et dispositifs d'appel et de signalisation), - des balais du moteur et fusibles. 3. Equipements de surveillance, de sécurité, de contrôle d'accès et de fonctionnement, et de dépannage , y compris à
---	--

- des balais du moteur et fusibles.	distance. Dépenses d'énergie, abonnements ligne téléphonique ascenseurs et communications téléphoniques , abonnements aux services de télécommunication, maintenance courante préventive et corrective, exploitation de l'ensemble des équipements destinés à la surveillance, à la sécurité, au contrôle d'accès et de fonctionnement et au dépannage des ascenseurs, monte-charge et monte-voitures.
--	--

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes

1. Dépenses relatives

- A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

- Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
- A l'électricité ;
- Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

II. - Eau froide, eau chaude, climatisation, rafraîchissement, chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes

1. Dépenses relatives

- à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés,
- à l'eau nécessaire à la maintenance courante, préventive ou corrective, des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration,
- à l'eau nécessaire à l'arrosage des espaces extérieurs,
- au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature, y compris énergies renouvelables.
- aux fluides, fournitures et produits consommables - y compris recharge après fuites - nécessaires à l'exploitation, et à la maintenance courante, préventive ou corrective, -en ce y compris des matériels nécessaires- de l'ensemble des équipements des installations de production au traitement, et de distribution d'eau froide, d'eau chaude, de climatisation, de rafraîchissement, de chauffage, et de récupération et de recyclage des eaux grises et des eaux de pluie.

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations : a) Exploitation et entretien courant - nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ; - entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ; - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ; - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ; - entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;	titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du Code de la santé publique. 2. Dépenses d'exploitation, de maintenance courante, préventive et corrective. Pour tous types d'énergie mises en œuvre , quelle que soit leur nature, y compris énergies renouvelables de toute nature. a) Exploitation et maintenance courante préventive - maintenance courante préventive, nettoyages, curages, détartrages, graissages, vérifications, contrôles, réglages, purges et vidanges de l'ensemble des équipements des installations de production, de traitement et de distribution d'eau froide, d'eau chaude, d'évacuation des eaux usées et eaux vannes, de relevage des eaux, de climatisation, de rafraîchissement, de chauffage, en ce y compris des matériels nécessaires ; - analyses et contrôles réglementaires de combustion, de rendements, de fonctionnement des alarmes ou de tous autres analyses et contrôles réglementaires ,- - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage et de remise en marche en début de saison, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des équipements de
---	--

- vérification et entretien des régulateurs de tirage ; - réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ; - purge des points de chauffage ; - frais de contrôles de combustion ; - entretien des épurateurs de fumée ; - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ; - conduite de chauffage ; - frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ; - entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ; - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ; - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ; - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.	chaufferies, - ramonage des chaudières, carneaux, cheminées et conduits de fumée et d'évacuation des gaz brûlés, - conduite des installations thermiques, de production et de distribution, - frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ; - frais de location, et d'entretien des sondes, thermostats, répartiteurs individuels, systèmes d'alerte et plateformes d'accès aux informations, - fourniture d'énergie, abonnements et consommations, maintenance courante préventive et exploitation des équipements de communication afférents aux compteurs, sondes, thermostats, répartiteurs individuels et systèmes d'alerte
b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun	b) Exploitation et maintenance courante corrective

- réparation de fuites sur raccords et joints ; - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ; - rodage des sièges de clapets ; - menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; - recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.	- maintenance courante corrective de l'ensemble des équipements des installations de production, de traitement et de distribution d'eau froide, d'eau chaude, d'évacuation des eaux usées et eaux vannes, de relevage des eaux, de climatisation, de rafraîchissement, de chauffage, en ce y compris des matériels nécessaires ; - maintenance courante corrective des équipements de communication afférents aux compteurs, sondes, thermostats, répartiteurs individuels et systèmes d'alerte, - désobstruction des canalisations, - recherche de fuites et réparations provisoires sur tous fluides; - frais d'astreinte pour les dépannages. - maintenance corrective des équipements de communication afférents aux compteurs, répartiteurs , thermostats, et systèmes d'alerte
---	---

III. - Installations individuelles Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives : 1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ; 2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :	III. - Installations individuelles A/ Eau froide, eau chaude, climatisation, rafraîchissement, chauffage dans les parties privatives 1. Dépenses relatives - à l'alimentation commune de combustible - aux fluides, fournitures et produits consommables, y compris recharge après fuites, nécessaires à l'exploitation et à la maintenance courante, préventive ou corrective, de l'ensemble des équipements des installations de production, de traitement et de distribution d'eau froide, d'eau chaude, de climatisation, de rafraîchissement, de chauffage, et aux matériels nécessaires 2. Dépenses d'exploitation, de maintenance courante préventive ou corrective Pour tous types d'énergie mises en œuvre , quelle que soit leur nature, y compris énergies renouvelables. a) Exploitation et maintenance courante préventive
---	---

a) Exploitation et entretien courant - réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ; - vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ; - dépannage ; - contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ; - vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ; - réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ; - contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ; - contrôle des groupes de sécurité ; - rodage des sièges de clapets des robinets ; - réglage des mécanismes de chasses d'eau.	- maintenance courante préventive, nettoyages, curages, détartrages, graissages, vérifications, contrôles, réglages, purges et vidanges de l'ensemble des équipements des installations de production, de traitement et de distribution d'eau froide, d'eau chaude, d'évacuation des eaux usées et eaux vannes, de relevage des eaux, de climatisation, de rafraîchissement, de chauffage, et des matériels nécessaires à cet effet ; - analyses et contrôles réglementaires de combustion, de rendements, de fonctionnement des alarmes, ou de tous autres analyses et contrôles réglementaires, - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage et de remise en marche en début de saison ; - rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des équipements, - ramonage des cheminées et des conduits de fumée et d'évacuation des gaz brûlés, - contrôle des raccordements et de l'alimentation des chaudières, chauffe-bains et chauffe-eau ,
---	---

b) Menues réparations - remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; - rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ; - remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des	- fourniture d'énergie, abonnements et consommations, maintenance courante préventive et exploitation des équipements de communication afférents aux compteurs, répartiteurs, sondes thermostats et systèmes d'alerte. b) Maintenance courante corrective - recherches de fuites et dépannages, - remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz, - rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries, - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets, - remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau, - astreintes pour les dépannages. - maintenance corrective des équipements de communication afférents aux compteurs, répartiteurs, sondes , thermostats et alertes. B/ Autres installations en parties privatives - maintenance courante préventive, nettoyages, graissages, vérifications, contrôles, réglages des équipements du logement : - plomberie-sanitaires, - canalisations eaux usées, eaux vannes,
---	---

chasses d'eau.	- équipements électriques, - menuiserie, - serrurerie, - quincaillerie. - maintenance courante corrective, dépannages des appareillages et remplacement des pièces défectueuses.
----------------	---

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation 1. Dépenses relatives - A l'électricité ; - Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel. 2. Exploitation et entretien courant, menues réparations a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ; b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur. 3. Entretien de propreté (frais de personnel)	IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation 1- Dépenses relatives - à l'énergie, - aux fluides, sel, fournitures et produits consommables utilisés pour l'éclairage, le nettoyage, l'exploitation, 2. Exploitation, nettoyage, maintenance courante préventive et corrective des parties communes intérieures, de leurs équipements et des matériels nécessaires - la maintenance courante préventive et corrective des petits matériels nécessaires 3. Entretien de propreté (frais de personnel)
---	---

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux)

1. Dépenses relatives

- A l'électricité ;
- A l'essence et huile ;
- Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux)

1. Dépenses relatives

- A l'énergie,
- Aux fluides, sels et équivalents,
- Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes, taille douce) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages

--	--

VI. - Hygiène 1. Dépenses de fournitures consommables - Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ; - Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures. 2. Exploitation et entretien courant - Entretien et vidange des fosses d'aisances ; - Entretien des appareils de conditionnement des ordures. 3. Elimination des rejets (frais de personnel)	VI. – Hygiène 1. Dépenses relatives : - Aux sacs en plastique et en papier , bacs, et autres fournitures consommables nécessaires à l'élimination des déchets ou rejets, - A la lutte contre toute infestation d'espèces nuisibles ou parasites (produits et main d'œuvre dans les parties communes et privatives). 2. Exploitation et maintenance courante préventive et corrective - entretien et vidange des fosses septiques, - entretien des appareils de conditionnement et traitement des ordures, - frais de location et d'entretien de conteneurs et matériels de compostage, - prestations relatives à la lutte contre toute infestation d'espèces nuisibles ou parasites (produits et main d'œuvre) dans les parties communes et privatives y compris dans les conduits, colonnes, trémies et vidoirs de vide-ordures - débouchage des conduits, colonnes, trémies et vidoirs de vide-
---	--

	ordures - enlèvement des encombrants et épaves, y compris frais de dépôt en déchetterie, - exploitation et maintenance courante préventive et corrective des équipements et matériels liés à l'hygiène. - Gestion et maintenance courante préventive et corrective des capteurs de température, de taux d'humidité, qualité de l'air. 3. Elimination des déchets et rejets, y compris notamment dans le cadre de collecte pneumatique ou de bornes d'apport volontaire et la gestion des biodéchets - frais d'évacuation de tous déchets en ce compris les détritits et encombrants, -frais de répurgation des conteneurs (sortie, rentrée, rangement et nettoyage), -frais de traitement des mises en déchèterie, -entretien des collectes de biodéchets.

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique

2. Exploitation et entretien courant

- Ramonage des conduits de ventilation ;
- Entretien de la ventilation mécanique ;
- Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;
- Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers

- Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VII. - Equipements fixes du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation

1. Ventilation naturelle et mécanique

Fourniture d'énergie, maintenance courante préventive et corrective, exploitation de l'ensemble des équipements visant à assurer et à contrôler la ventilation des parties communes et privatives, y compris ramonage.

2. Accès

Fourniture d'énergie, nettoyage, maintenance courante préventive et corrective, exploitation de l'ensemble des équipements relatifs à la gestion et au contrôle de l'ensemble des accès.

3. Communication et surveillance

Fourniture d'énergie, abonnements et consommations, nettoyage, maintenance courante préventive et corrective, exploitation de l'ensemble des équipements visant à assurer les services de communication destinés à la surveillance, au contrôle et au pilotage des bâtiments, de leurs équipements, de leurs abords, ou destinés au traitement des interventions d'urgence.

	4. Autres appareils et équipements fixes ou mobiles - Fourniture d'énergie, de fluides, de produits consommables, abonnement et consommations, maintenance courante préventive et corrective, et exploitation de l'ensemble des appareils et équipements fixes du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation, y compris la maintenance courante préventive et corrective des bornes collectives de recharge véhicules électriques - Mise à jour ou modification des dispositifs d'identification des locataires.
VIII. - Impositions et redevances - Droit de bail. - Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères. - Taxe de balayage.	VIII - Impositions et redevances - Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères à l'exclusion des frais de gestion de la fiscalité directe locale. - Taxe de balayage à l'exclusion des frais de gestion de la fiscalité directe locale.

5. ESTIMATION DES IMPACTS FINANCIERS POUR LES BAILLEURS ET LOCATAIRES ET MISE EN REGARD DE L'AMÉLIORATION CORRÉLATIVE DES SERVICES

6. AUTRES PROPOSITIONS¹

1- Permettre que tout **service rendu** au profit des locataires fasse l'objet d'une **refacturation** dès lors qu'il ne relèverait pas d'une **charge récupérable**.

2- Favoriser le **maintien des gardiens et l'évolution de leur métier** : ils peuvent assurer une vraie qualité de service dans les immeubles, particulièrement en QPPV et sont des garants de la sécurité dans les immeubles, alors que la réglementation "charges" conduit en fait à leur suppression.

3- Prévoir la possibilité de récupérer des **charges de gardiennage sur les services** (pas seulement sur le nettoyage et les OM), par un pourcentage supplémentaire de récupération, sans dépasser les 75% (cas d'un gardien qui ne fait qu'une seule des deux tâches, et qui a donc du temps pour d'autres services). Il faut avoir la possibilité de mutualiser les moyens au niveau d'un groupe, voir au niveau d'un organisme. La suppression des gardiens mettrait en risque les locataires.

4- Modifier et **mettre à jour le texte sur la concertation locative** et particulièrement sur les accords collectifs en élargissant leur champ d'application. Il conviendra d'analyser les questions de différenciation entre immeubles et de donner plus de "souplesse" aux textes relatifs à ces accords pour déroger à la liste des charges récupérables, notamment par des accords collectifs locaux qui ne seraient pas limités au développement durable et à la sécurité et qui concerneraient l'entretien du patrimoine, les prestations en lien avec la qualité de service, et plus globalement des améliorations de la qualité du service rendu aux locataires. Ces services **seraient refacturés** (et non « récupérés »). Dans cette approche participative, il serait opportun **d'étudier les règles de majorité** en correspondance avec les enjeux, et également de simplifier les règles de répartition, en allant par exemple, jusqu'à la péréquation.

5- **Développer**, comme la loi le prévoit, les pratiques **d'accords collectifs nationaux** via la Commission Nationale de Concertation habilitée dans le cadre de l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986. Ces accords éviteraient l'éparpillement des accords locaux et l'inévitable inégalité de traitement qui en résulte. Si besoin, les accords pourraient être confortés par leur publication par la voie réglementaire (article 41ter de la loi du 23 décembre 1986).

6- Analyser l'opportunité de **proposer des services**, éventuellement **à la carte**, par exemple : possibilité de descendre les poubelles des personnes âgées ou handicapées (suppression des colonnes VO), etc...

En effet, de nouveaux services semblent pouvoir être apportés par les gardiens - concierges aux locataires, avec deux limites : l'acceptation de la mission par le collaborateur (possibilité pour l'employeur de l'imposer dans le contrat de travail ou par avenant) et la notion de service rendu, service qui pourrait ne l'être qu'à une partie des locataires. Ces services seraient refacturés aux seuls bénéficiaires desdits services. Des précautions seront notamment à prendre en matière d'assujettissement à la TVA, à la fiscalité des sociétés.

¹ Texte rédigé par Eric VARIN, Directeur administratif et financier de Habitat 76

7. ILLUSTRATIONS ET CAS D'USAGE

8. LISTE DES PERSONNES ET ORGANISMES AYANT PARTICIPÉ A L'ÉLABORATION DES PROPOSITIONS

8.1 membres de l'IP2I (à compléter)

Fédérations

Fédération des élus des EPL : Philippe Clémandot
UNIS : Emmanuelle Benhamou, Yolande Guez
Fedene: Eric Trévoizan, Bérangère Lanneau

Organismes

Batigère : Fadhel Hanachi, Pascale Meilender
Elogie-Siemp : Moussa Sissoko
Foncière Logement : Chantal Berthier, Philippe Marek
Groupe Valophis : Christian Harcouët, Cécile Vergnaud, Isabelle Heude, Alexis Coïc
Habitat 76 : Eric Gimer, Eric Varin, Antoine Bance
In'li : Corinne Pirlot-Fages, François Fouasnon
Ista : Laurent Lefay
Loiselet-Daigremont : Marie Oudot
OSE Logifac: Lionel Lhérisse
Pagardim: Sébastien Lloret

En attente

Citya : Roxane Payry- Glucksmann, Freddy Massé
Foncia : Valérie Trocellier
ISH Conseil: Bertrand Dubois
Nexity: Ludovic Fléchard

8.2 Non membres de l'IP2I (à compléter)