



Question- Réponse 08/01/24 **Thèmes**

- Charges locatives et récupérables
- Accords collectifs locaux

■ **Question :**

Le CCL d'une ESH filiale d'Action logement immobilier a été saisi sur un projet ELAX qui consiste à économiser l'énergie et qui vise une part de ses logements.

Le déploiement a un coût : il est prévu une participation financière des locataires à hauteur de 49 € et d'un coût de suivi annuel sous forme d'abonnement de 38,5 € par an.

Le questionneur défend que ce changement de boîtier sur le ballon est un équipement qui doit être à la charge entière du Bailleur. Indecosa-CGT est sollicité pour participer à la négociation d'un accord collectif portant sur le déploiement de ce projet ELAX.

■ **Réponse :**

La prise en charge de ce matériel, de son installation et de son fonctionnement n'est pas incluse dans les charges récupérables strictement définies par le décret charge¹. Dès lors, les sollicitations financières faites aux locataires (pose et fonctionnement) ne peuvent que résulter d'un accord collectif local à l'échelle d'une part ou de la totalité du patrimoine d'un OLS, même si une charte est signée nationalement entre Action logement et 4 des 5 organisations de locataires membres de la Commission nationale de concertation en matière locative.

● **Le dispositif Elax Energie**

Action Logement a présenté en novembre 2022 son [Plan pour les Économies d'Énergie et la Décarbonation](#) qui a pour objectifs une économie d'énergie de 10% en deux ans et de - 55% d'émissions carbone dès 2030.

Dans son engagement n° 9, « *Mieux maîtriser les consommations d'énergie en s'appuyant sur les techniques innovantes* », il prévoit de déployer « *un panel de solutions désormais éprouvées, impliquant une forte mobilisation des équipes de gestion dans la durée* » comprenant notamment l'objectif d'installer « *sur les 200 000 logements équipés de ballons électriques d'eau chaude sanitaire (ECS) des équipements connectés sur des ballons pour réguler la température et le volume d'eau chaude* ».

Au niveau national, le 29 novembre 2022, il signe avec la CSF, la CLCV, l'Afoc et la CGL, une [Charte](#) relative au déploiement de ce plan en faveur des économies d'énergie et de la baisse des charges et de son appropriation par les résidents.

Si cette charte envisage de déployer des solutions technique dont un « *dispositif de pilotage des chauffe-eau et radiateurs électriques individuels* », il n'a pas alors encore choisi *Elax Energie* pour la déployer. De plus, sur cet objectif comme sur les autres, la charte ne détaille pas les conséquences financières pour les locataires. Elle ne peut donc être considérée comme un accord collectif s'imposant à chacune des filiales d'Action logement groupe.

Action Logement choisit Elax énergie comme partenaire (voir [communiqué de presse du 5 septembre 2023](#)) pour atteindre cet engagement.

La start-up propose l'installation, en moins de 15 minutes par chauffe-eau, d'un boîtier individuel agissant comme un thermostat intelligent permettant aux locataires de suivre leurs consommations, de paramétrer des températures de chauffe par pièce ou zone et de pouvoir répondre à des signaux d'effacement électrique ou de tarif dynamique d'électricité. Sur son site, l'entreprise annonce une économie de 120 € par an, entre 100€ et 150€/an sur la présentation faite par l'ESH.

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DEFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIES

263, rue de Paris Case I-I - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

● **Le décret Charge¹ :**

Ce décret Charge est un des textes d'application de l'article 23 de la Loi Mermaz². Il liste de manière exclusive les charges récupérables qu'un bailleur peut réclamer à ses locataires. Ce qui n'est pas dans cette liste ne peut être assumé financièrement par les locataires.

Concernant les installations individuelles de chauffage et production d'eau chaude et de distribution d'eau dans les parties privatives, le décret indique récupérable les postes suivants :

- Les dépenses d'alimentation commune de combustible ;
 - En matière d'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 ;
 - En matière de 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 ;
- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- 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. |
|--|
-
- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets ;- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau. |
|--|

Un dispositif de mesure de la consommation en temps réel (smart metering) ne fait pas partie des charges récupérables ci-avant listées et ne peut donc être imposé aux locataires sauf signature d'un accord collectif local.

● **Accord collectif local**

Le déploiement du système Elax énergie et surtout son montage financier qui met à contribution les locataires va nécessiter la signature d'un accord collectif local.

Ces accords s'imposent à l'ensemble du patrimoine sur lequel ils portent dès lors qu'ils ont été conclus :

- Par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation et organisée sur ledit patrimoine du bailleur ;
- Par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme ;
- Par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.

Mais, ces accords peuvent être rejetés par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur.

Pour précision, il n'est pas du ressort du Conseil de concertation locative d'adopter de tels accords collectifs. Il peut être cependant un des moments d'information des locataires telle qu'annoncée mais sans calendrier dans le document de présentation par Plurial-Novilia.

¹ 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

² [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#)

● Avis :

Il nous semble qu'il faut refuser tout impact financier de ce dispositif pour les locataires et sans doute se préparer à devoir contester un accord collectif potentiellement signé par l'une des 5 organisations de locataires affiliées à une organisation nationale participant à la commission nationale de concertation en matière locative.

Sachant qu'il s'agit d'une solution technique intéressante, ce sur quoi Action logement communique, à la fois en termes économiques pour les locataires et en termes environnementale, il faut aller à un accord collectif acceptant le déploiement mais à la charge exclusive du bailleur agissant ainsi dans l'intérêt de ses locataires et de la planète.

Sachant que la démarche porte sur l'ensemble du groupe Action logement immobilier et notamment pour ses filiales ESH, il sera intéressant de s'intéresser aux autres ESH que Plurial-Novilia, de voir comment ce dispositif est proposé, comme il est accepté ou refusé et de coordonner les positions d'Indecosa-CGT à l'échelle de chacune.

■ Annexes

● Références légales :

▪ Les charges

Article 23 Loi Mermaz ³

« ... Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

- 1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;*
- 2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;*
- 3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.*

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique 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 et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. 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.

A compter du 1er septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. »

³ [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#)

Décret charge⁴ Liste des charges récupérables. (Article Annexe)

« ...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 ;
- 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) ;
- des balais du moteur et fusibles.

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.

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 ;
- 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 ;

⁴ 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

- 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.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- 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.

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 :

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.

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 chasses d'eau.

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).

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.

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).

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.

VIII. - Impositions et redevances.

- Droit de bail.
- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.
- Taxe de balayage. »

▪ Accords collectifs locaux

Article 42 Loi Méhaignerie⁵

« ... Les bailleurs de logements visés à l'article 41 ter peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus :

- soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur ;
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme ;
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.

Ces accords ne sont pas obligatoires s'ils ont été rejetés par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur.

En l'absence d'accords signés conformément au présent article, les bailleurs peuvent en outre proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés, par écrit, par la majorité des locataires concernés par l'accord qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur, à condition que

⁵ [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](#)

25 % des locataires concernés par l'accord se soient exprimés. A défaut, une nouvelle consultation est alors engagée et l'accord est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la nouvelle notification individuelle par le bailleur.

Dans tous les cas, il n'est attribué qu'une seule voix par logement loué.

Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision. »