



Les charges locatives récupérables:
Le bailleur peut-il mieux faire?

PARIS

Journée professionnelle

28 janvier 2011



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Accroître la culture charges dans les organismes

■ Utiliser les moyens nouveaux inscrits dans la loi SRU de 2000 sur la relation collective bailleur/locataires

- Les plans de concertation locative ouvrent des moyens nouveaux de participation aux associations de locataires
- Les conseils de concertation locative affichent un résultat en développement
- La concertation locative de site est un moyen d'échanger sur les charges, mais aussi sur les travaux et leur impact sur la quittance, ainsi que sur la démolition reconstruction



Les leviers d'action encore disponibles: la contribution aux économies de charges

- La loi du 25 mars 2009 offre la possibilité d'une maîtrise commune entre bailleur et locataires sur la question de l'efficacité énergétique:
 - Le bailleur peut prendre l'initiative de travaux d'économie d'énergie
 - Réalisés dans les parties communes de l'immeuble et/ou dans les parties privatives des locataires
 - Avec une contribution du locataire au partage de l'économie de charges
 - La contribution est facultative
 - Une concertation préalable à la réalisation des travaux doit avoir lieu



Les leviers d'action encore disponibles: la contribution aux économies de charges

■ Les conditions sont de trois ordres

- Que les travaux bénéficient directement aux locataires
- Qu'ils lui soient justifiés
- Que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique ou qu'un bouquet de travaux soit réalisé



Les leviers d'action encore disponibles : les accords collectifs

- **Une réflexion nouvelle pour les organismes s'ouvre à partir** du nouveau contexte juridique en faveur d'**accords collectifs** avec les locataires et leurs associations:
 - La loi ENL de 2006 permet la prise en compte du développement durable dans les charges
 - La loi « Boutin » de 2009 simplifie les règles de représentativité et de majorité pour les accords



2. Les leviers d'action encore disponibles : les accords collectifs

- **La loi ENL** du 13 juillet 2006 précise :
 - « Il peut être dérogé [à la liste des charges] 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. »
 - Il ne peut cependant s'agir de dépenses d'investissement, mais seulement de **dépenses nouvelles de fonctionnement** relevant des charges locatives.



2. Les leviers d'action encore disponibles : les accords collectifs

- La loi Boutin du 25 mars 2009 prévoit:
- Nouvelles **conditions de représentativité des associations** ayant qualité pour conclure de tels accords:
 - **Association(s) affiliée(s) à une organisation nationale présentes dans le patrimoine**
 - **Association(s) recueillant plus de 50% aux élections**
 - **Association(s) regroupant au moins 20% des locataires concernés par l'accord**
- L'accord **conclu avec la (ou les) association(s)** ne doit pas recueillir **plus de 50% d'opposition** après consultation obligatoire des locataires concernés



2. Les leviers d'action encore disponibles : les accords collectifs

- Nouvelles règles de majorités associées aux accords collectifs depuis la loi du 25 mars 2009:
 - Les accords **proposés directement aux locataires** sont applicables s'ils sont approuvés par la majorité des locataires concernés par l'accord dans un délai de **deux mois et si 25% des locataires se sont exprimés**
 - A défaut, la règle de la **majorité simple** s'applique à la deuxième consultation



3. La prospective sur le service et les charges locatives

■ Pour demain quels champs d'investigation?

- Les économies de charges: eau, chauffage, isolation = nouveaux comportements, nouvelles données individuelles, accompagnement.
- La nouvelle gestion des déchets et rejets dans les immeubles et dans la ville : évolution du poste des charges récupérables (gardiens)
- La demande nouvelle de services: sécurité, service rendu, prestations

