

# PROTOCOLE D'ACCORD

CONCLU ENTRE

**VENDÉE HABITAT - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT**

**LES ADMINISTRATEURS ÉLUS DES LOCATAIRES  
DE VENDÉE HABITAT – O.P.H.**

**LES ASSOCIATIONS REPRÉSENTATIVES DES LOCATAIRES ET  
DES CONSOMMATEURS COMPÉTENTES POUR LA DÉFENSE DES  
INTÉRÊTS DES LOCATAIRES.**

**Révision du PROTOCOLE D'ACCORD :  
Conseil de concertation locative du 10 octobre 2023  
Délibération en Conseil d'administration du 17 octobre 2023**



**Vendée Habitat - Office Public de l'Habitat de Vendée**  
28 rue Benjamin Franklin - CS 60045 - 85002 LA ROCHE SUR YON cedex  
Tél. : 02-51-09-85-85 - Fax: 01-57-67-34-10 - [contact@vendeehabitat.fr](mailto:contact@vendeehabitat.fr)



# PRÉAMBULE

## PROTOCOLE D'ACCORD - PRÉAMBULE

Afin de faciliter les relations entre Vendée Habitat, Office Public de l'Habitat, et ses locataires dans un esprit d'équité et de respect des droits des parties, les partenaires signataires du présent protocole conviennent de dispositions particulières, en conformité avec les textes réglementaires régissant notamment les relations entre bailleurs et locataires.

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

---

Le protocole comporte 5 titres :

- TITRE I : Les charges locatives
- TITRE II : Matériel et produits d'entretien
- TITRE III : Contrats
- TITRE IV : Énergie
- TITRE V : Les rapports locatifs

Le protocole fait l'objet d'une signature globale, pour être constitué à terme en un recueil opposable aux tiers porté à la connaissance de toute personne y ayant intérêt.

Le présent accord collectif est signé par :

- le Directeur Général de Vendée Habitat - Office Public de l'Habitat, en vertu du décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat et de la décision de l'organe délibérant en date du 14 octobre 2008,
- les représentants des locataires élus au Conseil d'Administration,
- les associations représentatives des locataires et des consommateurs compétentes en application des dispositions de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par les lois n° 89-462 du 6 juillet 1989, n° 94-624 du 21 juillet 1994 ; de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ; de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ; de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 pour l'Egalité et la Citoyenneté ; de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique.

Il est applicable à l'ensemble des logements appartenant à l'Office, ainsi que les logements gérés pour le compte de tiers.

### ARTICLE 2 : DURÉE ET SUIVI DU PROTOCOLE

---

#### *I - Application*

Le présent protocole, applicable à compter de la date de sa signature, est conclu pour une durée indéterminée. Il se substitue au protocole d'accord du 19 décembre 2019

#### *II - Avenants et modifications*

D'autres titres pourront, à la demande des parties, y être adjoints.

Les signataires du présent protocole pourront soumettre au service de l'Office qui en assure le secrétariat toutes suggestions afin d'en améliorer la portée ou le modifier. Toute action ne devra avoir comme objectif que de rechercher l'intérêt général. L'objectivité et l'équité devront constituer un principe fondamental au contenu du protocole du seul fait que ce qui n'est pas financé par le locataire, à titre individuel, est supporté par l'ensemble des locataires.

Tout avenant éventuel ou tout nouvel accord sera conclu entre les organisations départementales représentatives des locataires ou ayant adhéré à l'accord-cadre et l'Office Public de l'Habitat de Vendée.

### *III - Dénonciation*

Les organisations signataires du présent protocole pourront dénoncer à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tout ou partie des titres le constituant.

Dans le cas où, soit VENDÉE HABITAT, soit les deux tiers des organisations départementales représentatives des locataires dénonceraient tout ou partie du protocole dans les formes ci-dessus indiquées, celui-ci serait alors considéré comme caduc. Il continuerait toutefois à produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

### *IV - Suivi*

L'application du présent protocole sera examinée à l'occasion des réunions du Conseil de Concertation Locative tel que prévu par les dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

## **ARTICLE 3 : DIFFUSION**

---

Chaque signataire recevra autant d'exemplaires du présent protocole qu'il en souhaitera dans la limite de 10.

Le protocole sera également disponible en version informatique sur le site Internet de Vendée Habitat. ([www.vendeehabitat.fr](http://www.vendeehabitat.fr))

En dehors des signataires du protocole à qui les exemplaires seront remis gratuitement, l'Office se réserve le droit en cas d'une demande trop abondante d'en facturer le coût au prix coûtant à tout demandeur.



# **TITRE I**

## **LES CHARGES LOCATIVES**

# ACCORD RELATIF A LA RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES

## ARTICLE 1 : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD

---

Le présent titre a pour objectif :

- De mettre en œuvre la procédure de calcul des charges de personnel arrêtées chaque année afin de déterminer, pour les locataires de chaque résidence, les montants imputés sur les charges locatives ;
- D'acter le mode de répartition de certaines dépenses, notamment de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et des dépenses ponctuelles engagées dans les résidences collectives.

La finalité de cet accord est de mettre en place un système cohérent et équitable pour l'ensemble des locataires du parc de l'Office Public de l'Habitat de Vendée.

## I - ACCORD INSTITUANT UN MODE DE CALCUL DE RÉCUPÉRATION DES CHARGES SALARIALES

### ARTICLE 2 : MODALITÉS DE CALCUL DE LA RÉCUPÉRATION DES CHARGES SALARIALES

---

Il est adopté le système de calcul suivant :

#### *I – Détermination du temps de travail annuel :*

Il est défini chaque année, pour chaque résidence un nombre d'heures relatif aux tâches de ménage, déchets ménagers, espaces verts:

Ce calcul est déterminé en tenant compte des éléments de la dernière situation connue et sera modifié en fonction des modifications des temps de travail réservé au titre des charges locatives.

#### *II – Détermination des coûts annuels par résidence :*

Les services de l'Office établissent au début de chaque année les éléments suivants concernant l'année N – 1 :

- o Le montant total des salaires et charges des agents d'entretien et des adjoints aux gardiens, auquel sont ajoutés 40% des salaires et charges des gardiens ;
- o Le nombre total d'heures effectuées selon les mêmes clés de répartition.

Ces répartitions sont effectuées par résidence.

Par ailleurs, en cas d'absence d'un gardien, d'un adjoint au gardien ou d'un agent d'entretien d'une durée supérieure à 6 mois sur une année civile, les salaires et charges de son remplaçant seront récupérés à concurrence de 6 mois. Pour les arrêts supérieurs à 6 mois sur une année civile, Vendée Habitat accepte de ne pas récupérer les salaires et charges du remplaçant, dans un souci de maîtrise des charges locatives.

#### *III - Fixation d'un coût récupérable annuel pour chaque résidence*

Celui-ci est obtenu en répartissant les coûts salariaux récupérables des agents au prorata du temps passé sur chaque résidence.

#### *IV – Marchés d'entretien de ménage et d'espaces verts*

Ce marché est prévu sur les communes où Vendée Habitat ne dispose pas de personnel de proximité, et fait appel à des prestataires pour le ménage et l'entretien des espaces verts. Le montant de ce marché est récupérable par provision mensuelle et fait l'objet d'une régularisation annuelle.

## **II - ACCORD INSTITUANT LE MODE DE RÉPARTITION DE CERTAINES DÉPENSES**

### **ARTICLE 3 : MODE DE RÉPARTITION DES DEPENSES D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES**

---

Les dépenses liées à l'enlèvement des ordures ménagères se traduisent soit par une taxe ou bien par une redevance.

S'agissant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, elle est due par le locataire et elle est calculée par les services fiscaux sur la base de la valeur locative de chaque logement. Elle est facturée à l'office avec l'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Vendée Habitat récupère cette taxe par acomptes provisionnels et effectue une régularisation annuelle à réception de l'avis d'imposition.

La répartition de la taxe s'effectue selon le détail fourni sur l'avis d'imposition :

- Au réel pour un logement lorsque l'information est présente sur l'avis d'imposition (exemple d'un logement individuel)
- A la surface habitable lorsque l'avis d'imposition ne détaille pas précisément le montant dû au logement (exemple des logements collectifs)

Cependant, la Taxe d'Enlèvement d'Ordures Ménagères (TEOM) tend à être remplacée par la Redevance Incitative sur les Ordures Ménagères calculée par les collectivités qui ont la compétence pour l'organisation de la collecte des ordures ménagères.

Il y a deux modes de facturation pour la Redevance Incitative :

- Facturation de la Redevance directement auprès de l'occupant par le gestionnaire : cas des logements individuels dans leur ensemble et des logements collectifs des résidences pourvues de colonnes et dont les locataires ont un badge d'accès à celles-ci. Vendée Habitat n'intervient pas dans le processus de récupération de la dépense.
- Facturation de la Redevance à Vendée Habitat : cas de logements collectifs des résidences équipées de bacs ordures ménagères où la facturation individuelle n'est donc pas possible. La récupération de la dépense se fait sur la base de la surface habitable.  
Des acomptes provisionnels sont facturés mensuellement et une régularisation intervient chaque année.

Les ordures ménagères dites «dépôts sauvages » (qui sont déposées en pied des colonnes), ne font pas l'objet d'une facturation auprès des locataires.

#### **ARTICLE 4 : MODE DE RÉPARTITION DE CERTAINES DÉPENSES DANS L'APUREMENT ANNUEL DES CHARGES LOCATIVES**

---

La récupération de certaines dépenses engagées ponctuellement dans les résidences collectives, notamment celles liées aux opérations suivantes (article l442.3 du code de la construction et de l'habitat) :

- au curage et détartrage du réseau des eaux usées (réseau interne) ;
- à la désinsectisation (part des produits utilisés) ;
- à l'entretien sur portiers d'immeubles ;
- à l'entretien et la réparation des caméras de vidéosurveillance ainsi que le traitement des images vidéo ;
- aux petits dépannages du chauffage dans les logements collectifs...

Elle est affectée équitablement sur l'ensemble des logements de la résidence.



## **TITRE II**

# **MATÉRIEL ET PRODUITS D'ENTRETIEN**

## PROTOCOLE D'ACCORD - TITRE II

### ACCORD RELATIF A LA RÉCUPÉRATION DES CHARGES DE MATÉRIEL ET PRODUITS D'ENTRETIEN

#### ARTICLE UNIQUE : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD

Le présent titre a pour objectif de modifier la procédure de calcul et de récupération des charges de matériel et de produits d'entretien.

Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables prévoit la récupération des dépenses relatives aux fournitures consommables, notamment produits et fournitures utilisés pour l'entretien des parties communes des immeubles ainsi que fournitures et consommables utilisés pour l'entretien des espaces verts.

La récupération de ces dépenses sera effectuée par le calcul d'une consommation moyenne/résidence/an, affectée aux résidences concernées au prorata de la surface habitable.



# **TITRE III**

## **MARCHES**

## PROTOCOLE D'ACCORD - TITRE III

### ACCORD RELATIF AUX MARCHES RÉCUPÉRABLES AUPRÈS DES LOCATAIRES

#### ARTICLE 1 : OBJET DE L'ACCORD

---

Le présent accord a pour objectif de présenter les modalités de chaque marché.

Chaque marché d'entretien est conclu avec une ou plusieurs sociétés, par zone géographique, après mise en concurrence conforme au Code des Marchés Publics.

#### ARTICLE 2 : CONDITIONS GÉNÉRALES D'ÉVOLUTION DES MARCHES

---

En cours d'exécution d'un marché, les associations de locataires peuvent solliciter via le conseil de concertation une intervention de Vendée Habitat auprès du titulaire d'un marché en cas de difficultés répétées dans l'exécution du marché.

Dès lors qu'il s'agit de la mise en place de nouveaux marchés ayant un impact sur les charges locatives ou la qualité du service rendu, le conseil de concertation sera consulté pour donner un avis.

#### ARTICLE 3 : MARCHES A RÉCUPÉRATION « PAR ACOMPTÉ PROVISIONNEL »

---

Il s'agit de marchés faisant l'objet d'un acompte provisionnel dont les dépenses sont provisionnées par un acompte de charges. Cet acompte à l'intitulé variable, est demandé mensuellement au locataire, en vertu de l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Cet acompte est révisé annuellement. Ces dépenses correspondent soit par un forfait (équilibre dépenses égales à la recette) pour les contrats d'entretien de robinetterie, de VMC et d'entretien des chaudières, soit font l'objet de **l'apurement annuel des charges** qui est pratiqué au second trimestre.

En ce qui concerne les moyens de contrôle et de vérification mis à disposition des usagers, les locataires peuvent consulter les justificatifs des dépenses, et ce pendant un délai de 6 mois à compter de l'envoi du décompte d'apurement des charges. Les dépenses sont justifiées par des factures.

Le présent article a pour objet de présenter les caractéristiques et prestations offertes par chaque contrat ou marché à récupération par acompte provisionnel existant à l'Office Public de l'Habitat de Vendée.

#### ENTRETIEN ROBINETTERIE

##### *I - Caractéristiques du marché*

Marché à bon de commande conclu pour une durée de 4 ans, révisé annuellement.  
Le marché est passé à prix global forfaitaire.

##### *II - Prestations prévues (dans les limites du champ du marché)*

- La Maintenance corrective qui comprend tous les dépannages nécessaires à un bon fonctionnement des appareils concernés et l'intervention définitive de réparation.
  - L'intervention définitive de réparation comprend toutes les fournitures nécessaires à la réparation, y compris le remplacement des robinetteries si cela s'avère indispensable.
  - La fourniture de rapports de suivi d'interventions ;
- Délais d'interventions correctives (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7) : dépannage 1 Heure hors déplacement les jours ouvrés ; dépannage 2 heures en dehors des jours ouvrés ;

réparation sous 24 heures, en cas de gêne importante ou de maintien de la sécurité pour un locataire ; réparation sous une semaine dans les autres cas.

## ENTRETIEN DES VMC DES BATIMENTS COLLECTIFS

### *I - Caractéristiques du marché*

Un marché est passé pour procéder à un entretien des VMC (et autres systèmes de ventilation) ; cet entretien est prévu un an / deux.

Il s'agit d'un marché à bon de commandes, dont les prix de la prestation sont fixés en fonction du type d'équipement présent dans le logement. Seules les résidences programmées font l'objet d'un acompte, sur 12 mois, l'année de la réalisation de la prestation.

Le marché est passé à prix unitaire. Le remplacement des pièces détachées fait l'objet d'une facturation suivant les devis présentés au bailleur.

### *II - Prestations prévues (dans les limites du champ du marché)*

- La Maintenance Préventive Systématique et notamment le nettoyage des bouches et des conduits de VMC. Ces prestations sont récupérables.
- La maintenance corrective est à la charge du bailleur (changement de groupe VMC, changement des bouches, remplacement/réparations des gaines) elle comprend tous les dépannages nécessaires à un bon fonctionnement des appareils concernés et l'intervention définitive de réparation.
- Le remplacement des appareils se pratique sur devis et après constat de défaillance fait par le bailleur.
- La fourniture de rapports de suivi d'interventions.

## ENTRETIEN DES CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES FONCTIONNANT AU FIOUL DOMESTIQUE

### *I - Caractéristiques du marché*

Marché à bon de commande conclu pour une durée de 4 ans, révisable annuellement

Le marché est passé à prix unitaire.

Le remplacement des pièces détachées fait l'objet d'une facturation suivant les devis présentés au bailleur.

### *II - Prestations prévues (dans les limites du champ du marché)*

- La Maintenance Préventive Systématique. Chaque année du marché une visite est prévue dans chaque logement de janvier au 15 octobre ; Toutes les opérations définies au cahier des clauses techniques Particulières (Annexe de gammes de maintenance) doivent être exécutées.
- La Maintenance corrective qui comprend tous les dépannages nécessaires à un bon fonctionnement des appareils concernés et l'intervention définitive de réparation.
- L'intervention définitive de réparation comprend toutes les fournitures jusqu'à 150€ nécessaires à la réparation, le remplacement des appareils ou de pièces supérieur à 150€ se pratique sur devis et après constat de défaillance fait par le bailleur.
- La fourniture de rapports de suivi d'interventions.
- Le ramonage du conduit individuel conformément au règlement sanitaire du Département de la Vendée.

Délais d'interventions correctives (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7) : dépannage dans les 2 heures suite à appel ; réparation au minimum provisoire sous 24 heures en cas de gêne importante ou de maintien de la sécurité pour un locataire ; réparation sous 10 jours dans les autres cas.

## ENTRETIEN DES INSTALLATION DE CHAUFFE-EAU SOLAIRES COUPLEES A DES CHAUDIERES GAZ OU AVEC APPOINT ELECTRIQUE – DES CHAUFFE-EAUX THERMODYNAMIQUES ET DES POMPES A CHALEUR

### ***I - Caractéristiques du marché***

Marché à bon de commande conclu pour une durée de 4 ans, révisable annuellement  
Le marché est passé à prix unitaire.

### ***II - Prestations prévues (dans les limites du champ du marché)***

- La Maintenance Préventive Systématique. Chaque année du marché une visite est prévue dans chaque logement de janvier à octobre. Toutes les opérations définies au cahier des Clauses Techniques Particulières (Annexe de gammes de maintenance) doivent être exécutées.
- La Maintenance corrective qui comprend tous les dépannages nécessaires à un bon fonctionnement des appareils concernés et l'intervention définitive de réparation.
- L'intervention définitive de réparation comprend toutes les fournitures jusqu'à 150€ nécessaires à la réparation, le remplacement des appareils ou de pièces supérieur à 150€ se pratique sur devis et après constat de défaillance fait par le bailleur.
- La fourniture de rapports de suivi d'interventions.
- Nettoyage des panneaux solaire programmé tous les 4 ans

Délais d'interventions correctives (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7) : dépannage dans les 2 heures suite à appel ; réparation au minimum provisoire sous 24 heures en cas de gêne importante ou de maintien de la sécurité pour un locataire ; réparation sous 10 jours dans les autres cas.

## ENTRETIEN DES CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES ET DES CHAUFFE-BAINS FONCTIONNANT AU GAZ NATUREL -

### ***I - Caractéristiques du marché***

Marché à bon de commande conclu pour une durée de 4 ans, révisable annuellement.  
Le marché est passé à prix unitaire.

### ***II - Prestations prévues (dans les limites du champ du marché)***

- La Maintenance Préventive Systématique. Chaque année du marché une visite est prévue dans chaque logement de janvier au 15 octobre pour les chaudières et de janvier à fin mai pour les chauffe-bains. Toutes les opérations définies au cahier des clauses techniques particulières (Annexe de gammes de maintenance) doivent être exécutées
- La Maintenance corrective qui comprend tous les dépannages nécessaires à un bon fonctionnement des appareils concernés et l'intervention définitive de réparation.
- L'intervention définitive de réparation comprend toutes les fournitures nécessaires à la réparation, le remplacement des appareils se pratique aux prix des bordereaux annexés et après constat de défaillance fait par le bailleur.
- La fourniture de rapports de suivi d'interventions ;
- Le ramonage des conduits de fumée individuels et collectifs conformément au règlement sanitaire du Département de la Vendée.

Délais d'interventions correctives (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7) : dépannage dans les 2 heures suite à appel ; réparation au minimum provisoire sous 24 heures en cas de gêne importante ou de maintien de la sécurité pour un locataire ; réparation sous 10 jours dans les autres cas.

## ENTRETIEN PRÉVENTIF ET CURATIF DES CHAUFFERIES COLLECTIVES.

### ***I - Caractéristiques du marché***

Marché à bon de commande conclu pour une durée de 4 ans, révisable annuellement  
Le marché est passé à prix global forfaitaire.

### ***II - Prestations prévues par le marché***

- La Maintenance Préventive Systématique. Chaque année toutes les opérations définies au cahier des Clauses Techniques Particulières (Annexes définissant les équipements, les gammes de maintenance et le calendrier de mise en œuvre) doivent être exécutées.
- La Maintenance corrective est assurée à bon de commande elle comprend tous les dépannages nécessaires à un bon fonctionnement des appareils concernés et l'intervention définitive de réparation.
- Elle comprend toutes les fournitures nécessaires à la réparation, le remplacement des pièces se pratique aux prix horaires fixés aux bordereaux annexés et après constat de défaillance fait par le bailleur.
- La fourniture de rapports de suivi d'interventions ;

Délais d'interventions correctives (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7) : dépannage 2 heures ; réparation sous 24 heures en cas de gêne importante ou de maintien de la sécurité pour un locataire ; réparation sous une semaine dans les autres cas sauf contrainte particulière.

## **ENTRETIEN DES ASCENSEURS.**

### ***I - Caractéristiques du marché***

Le marché est conclu pour une durée de 4 ans, et révisable annuellement.  
Le marché est passé à prix unitaire.

### ***II - Prestations prévues par le marché***

- L'entretien tel qu'il est défini par arrêté du 18 novembre 2004 relatif à l'entretien des installations d'ascenseurs conjoint des Ministères de l'Économie et des Finances et de l'Industrie, du Ministère de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion Sociale et du Ministère délégué au Logement et à la Ville.
- L'entretien correctif lié aux dégradations.
- Les dépannages.
- Des prestations complémentaires définies au Cahier des Clauses Techniques Particulières ;
- La fourniture de rapports de suivi d'interventions ;
- Une étude de sécurité au titre du décret 2008-1325 du 15 décembre 2008 ;  
Délais d'intervention (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7) : 45 Minutes si la sécurité des personnes est engagée ; 2 heures dans le cas contraire ; Remise en service sous 24 heures maximum sauf contrainte particulière.

Les dégradations volontaires par vandalisme sont prises en compte dans le cadre du contrat mais leur imputation incombe à l'Office ou à son auteur si celui-ci est connu.

## **ENTRETIEN MÉNAGE DES PARTIES COMMUNES DES RÉSIDENCES**

### ***I - Caractéristiques du marché***

Marché à bon de commande conclu pour une durée de 4 ans.

### ***II - Prestations prévues par le marché***

- Un Cahier des Clauses Particulières qui précise la définition de chaque lieu à traiter, la définition de la prestation et le classement des locaux par exigences afin d'obtenir un

résultat, les moyens à mettre en œuvre, la nature et la fréquence de sortie des conteneurs à ordures ménagères, s'il y a, ainsi que le traitement du déneigement éventuel. Le CCP définit également le programme d'organisation, le traitement de la vacation, l'encadrement, l'accès aux locaux du bailleur et la protection des installations. Il traite également de la gestion des locaux mis à la disposition de l'entreprise, du matériel dû par le titulaire, de l'acheminement et du stockage des produits et matériels, des fournitures d'eau et d'électricité. Il prévoit la désignation des représentants des parties chargées des contrôles et définit les pénalités. Le marché est passé à prix global forfaitaire et révisable annuellement.

- Une fiche de contrôle qualité.
- La consistance et le descriptif des travaux par résidence.

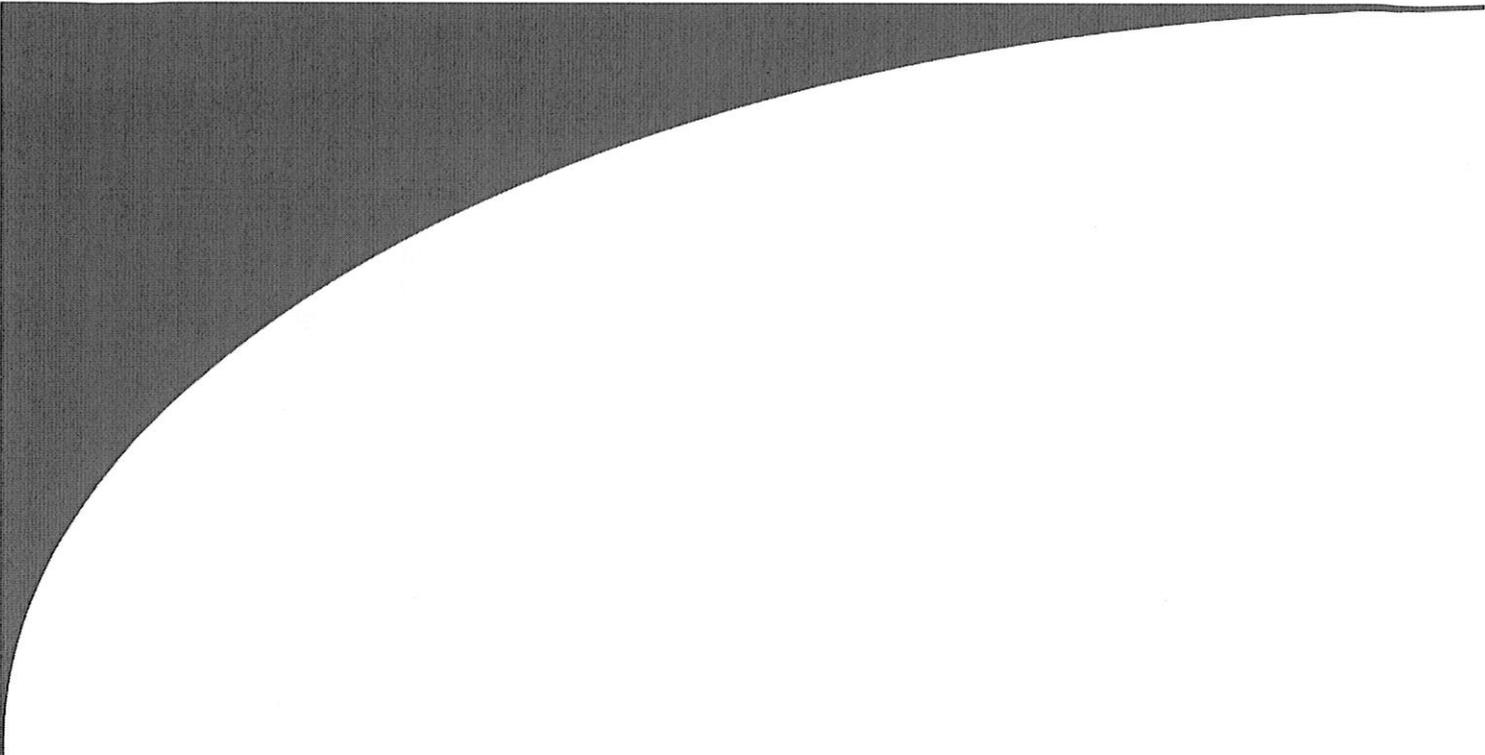
## **ENTRETIEN DES ESPACES VERTS COMMUNS DES RÉSIDENCES**

### ***I - Caractéristiques du marché***

Marché à bon de commande conclu pour une durée de 4 ans.

### ***II - Prestations prévues par le marché***

- Un cahier des clauses Particulières qui précise la définition de chaque lieu à traiter, la définition de la prestation afin d'obtenir un résultat et les moyens à mettre en œuvre ; Le CCP définit également le programme d'organisation, le traitement de la vacation et l'encadrement. Il traite également de l'acheminement et du stockage des produits et matériels. Il prévoit la désignation des représentants des parties chargées des contrôles et définit les pénalités. Le marché est passé à prix unitaire et révisable annuellement.
- Une fiche de contrôle qualité ;
- Le tableau des surfaces ;
- La consistance et le descriptif des travaux par résidence.



# **TITRE IV**

# **ÉNERGIE**

## PROTOCOLE D'ACCORD - TITRE IV

### ACCORD RELATIF AUX MODES D'ÉNERGIE MIS EN ŒUVRE DANS LES RÉSIDENCES

#### ARTICLE 1 : OBJET DE L'ACCORD

---

Le présent accord a pour objet de présenter les différents types d'énergie mise en œuvre dans les résidences du patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Vendée.

Pour type d'énergie, il est indiqué les principes de fonctionnement, récupération des charges et moyens de vérification et de contrôle mis à la disposition des usagers.

#### ARTICLE 2 : LE GAZ DE PÉTROLE LIQUÉFIÉ (GPL)

---

##### LOGEMENTS INDIVIDUELS A CUVES INDIVIDUELLES OU COLLECTIVES

###### *I - Principes de fonctionnement*

Actuellement, une convention entre les fournisseurs et le bailleur définit les modalités d'abonnement, du prix de l'énergie et de facturation au locataire  
Cette convention est d'ordre général. Une durée de contrat est définie pour chaque site par un avenant particulier.

À la demande de l'Office et en application d'une directive européenne, les sociétés de fourniture de GPL équipent chaque logement d'un compteur individuel ; le locataire ne paie donc que ce qui est consommé.

Le tarif du fournisseur évolue en fonction de la conjoncture internationale.

###### *II - Récupération des charges*

Ce type d'énergie ne fait pas l'objet de récupération de charge. L'entretien des installations est à la charge du fournisseur de gaz. Le locataire peut vérifier à tout moment sa consommation.

#### ARTICLE 3 : LE GAZ NATUREL

---

##### CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

###### *I - Principes de fonctionnement*

Conformément au code des marchés publics (CMP), un marché de fourniture de gaz naturel pour l'ensemble des sites concernés est conclu avec un fournisseur pour une durée d'un an. Le prix est constitué de deux parties:

- Une partie fixe ou abonnement en fonction des caractéristiques propres à chaque site.
- Une partie variable en fonction de la consommation de l'installation.

###### *II - Récupération des charges*

La dépense chauffage et/ou eau chaude sanitaire est provisionnée dans l'acompte de charge intitulé « Chauffage » et/ou « eau chaude sanitaire », qui est demandé mensuellement, en vertu de l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Cet acompte est révisé une fois par an. Il pourra être revu à la hausse ou à la baisse en cas d'évolution très significative des prix de l'énergie. Ces dépenses font l'objet d'un apurement annuel qui est pratiqué au deuxième trimestre suivant l'année civile concernée.

### **III - Moyens de vérification et de contrôle mis à la disposition des locataires**

Conformément à l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, les locataires peuvent consulter les justificatifs des dépenses, et ce pendant un délai de 6 mois à compter de l'envoi du décompte d'apurement des charges. Les dépenses de cette nature sont justifiées par des factures et des relevés de compteur le cas échéant.

a) Logement sans compteur chauffage et production d'eau chaude sanitaire (ECS) individuelle

La quantité de chaleur nécessaire au chauffage est déterminée par la règle des tantièmes de surfaces habitables.

Pour l'ECS le contrat est souscrit par le locataire auprès de la compagnie concessionnaire.

b) Logement sans compteur pour le chauffage et un compteur pour l'eau chaude sanitaire (ECS)

La quantité de chaleur nécessaire au chauffage est déterminée par la règle des tantièmes de surfaces habitables.

La quantité d'eau chaude sanitaire mesurée par chaque compteur sert à déterminer le tantième « ECS » du logement. Celui-ci est constaté chaque année lors de l'apurement des charges.

c) Logement avec un seul compteur pour le chauffage et l'ECS

La quantité de chaleur nécessaire au chauffage et à l'ECS mesurée par chaque compteur sert à déterminer le tantième « chauffage et ECS » du logement. Celui-ci est constaté chaque année lors de l'apurement des charges.

d) Logement avec un compteur chauffage et un compteur ECS

La quantité de chaleur nécessaire au chauffage mesurée par chaque compteur sert à déterminer le tantième « chauffage » du logement. Celui-ci est constaté chaque année lors de l'apurement des charges.

La quantité d'eau chaude sanitaire mesurée par chaque compteur sert à déterminer le tantième « ECS » du logement. Celui-ci est constaté chaque année lors de l'apurement des charges.

### **CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS**

Le contrat est souscrit par le locataire auprès de la compagnie concessionnaire.

### **ARTICLE 4 : LE FIOUL DOMESTIQUE**

#### **CHAUFFAGE COLLECTIF**

##### **I - Principes de fonctionnement**

Après appel d'offres conforme au code des marchés publics (CMP), un marché à bon de commande est conclu avec un fournisseur. Cet appel d'offres de consultation collective est lancé par les services de l'Office Public de l'Habitat.

Les services de l'Office gèrent les commandes, les livraisons et les relevés hebdomadaires des chaufferies.

Le prix du Fioul évolue en fonction d'une moyenne hebdomadaire sur le territoire national. Cette valeur est consultable sur le site internet du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

##### **II - Récupération des charges**

Cette dépense est provisionnée dans l'acompte de charge intitulé « Chauffage », qui est demandé mensuellement, en vertu de l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Cet acompte est révisé une fois par an. Il pourra être revu à la hausse ou à la baisse en cas d'évolution très significative des prix de l'énergie. Ces dépenses font l'objet d'un apurement annuel qui est pratiqué au deuxième trimestre suivant l'année civile concernée.

### ***III - Moyens de vérification et de contrôle mis à la disposition des locataires***

Conformément à l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, les locataires peuvent consulter les justificatifs des dépenses, et ce pendant un délai de 6 mois à compter de l'envoi du décompte d'apurement des charges. Les dépenses de cette nature sont justifiées par des factures.

## **CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS.**

Le contrat est souscrit par le locataire auprès du fournisseur de son choix.

## **ARTICLE 5 : L'ÉLECTRICITÉ**

---

### **ÉLECTRICITÉ DOMESTIQUE DES PARTIES COMMUNES**

#### ***I - Principes de fonctionnement***

L'électricité alimente les parties communes des immeubles (éclairage, ventilation collective, service de télévision, ménage) et assure le fonctionnement des chaufferies et des ascenseurs. Le contrat est souscrit par le bailleur à la mise en service de chacune des installations. Tous les sites de puissance souscrite inférieure à 36kVA sont au tarif bleu (EDF). Le prix des composants abonnements et kWh sont fixés par l'État (Commission de régulation de l'énergie).

La livraison et le mesurage se font au compteur de chacune des parties concernées et reste la propriété du concessionnaire.

#### ***II - Récupération des charges***

Cette dépense est provisionnée dans l'acompte de charge intitulé « Charges communes », qui est demandé mensuellement, en vertu de l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Cet acompte est révisé annuellement. Ces dépenses font l'objet d'un apurement annuel qui est pratiqué au deuxième trimestre suivant l'année concernée.

#### ***III - Moyens de vérification et de contrôle mis à la disposition des locataires***

Conformément à l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, les locataires peuvent consulter les justificatifs des dépenses, et ce pendant un délai de 6 mois à compter de l'envoi du décompte d'apurement des charges. Les dépenses de cette nature sont justifiées par des factures.

## **ARTICLE 6 : LE GRANULE DE BOIS**

---

## **CHAUFFAGE COLLECTIF**

### ***I - Principes de fonctionnement***

Après mise en concurrence des fournisseurs par livraison ou annuel conforme au code des marchés publics, une commande est conclue avec un fournisseur. Cette consultation collective est lancée par les services de l'Office Public de l'Habitat.

Les services de l'Office gèrent les commandes, les livraisons et les relevés hebdomadaires des chaufferies.

### ***II - Récupération des charges***

Cette dépense est provisionnée dans l'acompte de charge intitulé « Chauffage », qui est demandé mensuellement, en vertu de l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Cet acompte est révisé une fois par an. Il pourra être revu à la hausse ou à la baisse en cas d'évolution très significative des prix de l'énergie. Ces dépenses font l'objet d'un apurement annuel qui est pratiqué autour du deuxième trimestre suivant l'année civile concernée.

### ***III - Moyens de vérification et de contrôle mis à la disposition des locataires***

Conformément à l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, les locataires peuvent consulter les justificatifs des dépenses, et ce pendant un délai de 6 mois à compter de l'envoi du décompte d'apurement des charges. Les dépenses de cette nature sont justifiées par des factures.

# **TITRE V**

## **RAPPORTS LOCATIFS**

## PROTOCOLE D'ACCORD – TITRE V

---

### LES RAPPORTS LOCATIFS

#### ARTICLE 1 : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD

---

Le présent titre de l'accord traite de la relation avec le locataire, qu'il s'agisse de règles portant sur les modalités liées au départ du locataire, mais également de règles pendant la période de location. Ce titre précise notamment :

- Les visites conseil et état des lieux au départ du locataire,
- Les domaines et modalités d'application de l'abattement pour vétusté ;
- les modalités de régularisation des charges et autres, au moment de son départ
- Les règles de facturation des sommes dues, compte tenu des constatations figurant à l'état des lieux de sortie ;
- La mise en œuvre, sous certaines conditions, de l'indemnité d'immobilisation ;

Il traite également pendant la vie dans le logement les points suivants :

- La gestion des détecteurs de fumée introduite par la loi du 24 mars 2014 ;
- Les règles relatives à la pose des brises-vues en terrasse
- ....etc

#### ARTICLE 2 : DÉPART DU LOCATAIRE

---

Par départ du locataire on entend son départ définitif du parc de l'Office Public de l'Habitat de Vendée ou sa mutation dans un autre logement géré par l'établissement.

##### *I - Information du locataire*

Conformément au présent accord, une fiche pratique de conseils pratiques pour la remise en état des logements (**annexe 2** - CC 3.2.B verso) sera envoyée au locataire sortant en même temps que l'accusé de réception de la lettre de congé.

##### *II - Recours du locataire*

En cas de litige locatif, le locataire peut saisir la Commission de Conciliation tel que prévu par la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par le décret 2001-653 du 19 juillet 2001, et la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006.

##### *III - La Visite Conseil*

Préalablement à l'état des lieux sortant, il sera procédé à une Visite Conseil au cours de laquelle le représentant de l'Office fournira des éléments détaillés sur la base des constatations permises par la présence du mobilier, tapis, etc. Cette Visite Conseil tient compte des constats réalisés à l'état des lieux entrant, ainsi que de l'âge des équipements et composants enregistré dans la base de données de Vendée Habitat.

A l'issue de la Visite Conseil, un premier estimatif des travaux de remise en état du logement sera remis au locataire.

Le locataire pourra alors, s'il le juge préférable, exécuter ou faire exécuter les réparations nécessaires mais l'Office sera fondé à les refuser, lors de l'établissement de l'état des lieux, si elles n'ont pas été effectuées dans les règles de l'art.

À la demande du locataire, l'Office pourra assurer un suivi personnalisé de la remise en état du logement. La Visite Conseil est de nature informative et n'a pas de valeur juridique.

#### **IV - L'état des lieux sortant**

Le locataire sera avisé par les services de l'Office de l'heure prévue pour l'état des lieux sortant. Celui-ci pourra être fixé d'un commun accord, lors de la visite conseil. Il pourra se faire assister par un représentant unique, d'une association de locataires ou toute personne de son choix.

L'état des lieux ne peut être fait ni un samedi, ni un dimanche, ni un jour férié, ni en dehors des heures normales de travail des agents de l'Office.

En cas d'absence, le locataire peut mandater une seule personne chargée de le représenter. À cette fin, il établit une procuration qui est remise à l'agent chargé de réaliser l'état des lieux.

En cas d'impossibilité de procéder à l'état des lieux à l'amiable, le locataire sera convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception. Le constat sera réalisé par huissier à frais partagés puis transmis au locataire sorti par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si cette visite ne peut être organisée avant la fin du délai de préavis du fait du locataire, elle aura lieu au cours de la première quinzaine suivante, mais dans ce cas, le locataire sera redevable de 15 jours de loyer et de charges quelle que soit la date de l'état des lieux et de remise des clefs.

Par ailleurs, si le logement n'est pas vide au jour et heure fixés, les clefs ne seront pas acceptées et il conviendra de prévoir une nouvelle visite.

L'état des lieux sortant est le seul document ayant une valeur juridique.

### **ARTICLE 3 : L'ABATTEMENT POUR VÉTUSTÉ**

---

#### ***I - Définition de la vétusté***

La vétusté est la conséquence de l'usage normal dans le temps de la chose louée. Elle est à la charge de l'Office. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le point de départ de la vétusté prend effet à compter de la dernière mise en œuvre (date de mise en service du logement ou date de remplacement des éléments concernés).

#### ***II - Champs d'application***

A contrario, sont à la charge des locataires :

*a) sans abattement au titre de la vétusté :*

- Les sinistres dont le locataire est responsable ou non dans le cadre de la convention IRSI et plus généralement en application du code des assurances, ou bien quand aucune déclaration auprès d'une compagnie d'assurances n'a été effectuée suite à un sinistre.
- Les sinistres où le locataire a été indemnisé et où la remise en état n'a pas été effectuée.
- Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire sans l'accord écrit du bailleur.
- La remise des lieux en l'état lorsque les locaux ont subi des transformations sans l'accord écrit du bailleur.
- Les dépenses consécutives à un défaut d'entretien de propreté et d'hygiène.
- Toutes dégradations qui font suite à un usage anormal du fait du locataire.

On entend par usage anormal du logement par le locataire ou tous les dommages causés par négligence, par absence d'entretien ou détérioration volontaire. A titre d'exemple, sont notamment considérés comme des détériorations volontaires : les portes défoncées, les tapisseries déchirées ou arrachées, les sols brûlés, découpés ou arrachés, les graffitis sur tous supports, les produits divers répandus sur les parois, les tuyaux tordus, percés, cassés,...

b) avec *abattement au titre de la vétusté* :

- Les réparations définies réglementairement comme locatives par décret n°87-712 du 26 août 1987, dans le cas où elles n'ont pas été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation et dès lors que la notion de vétusté est pertinente compte tenu de la nature de la réparation en cause.
- Les dégradations prévues à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 concernant les rapports locatifs entre bailleurs et locataires (V annexe 5).

L'**annexe 1** au présent accord fournit, à titre d'exemples, une liste de cas ne faisant pas l'objet d'abattement pour vétusté.

### **III - Modalités d'application**

La comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie permet, le cas échéant, de mettre en évidence le défaut d'entretien locatif, ainsi que les dégradations subies par le logement et ses équipements pendant la période d'occupation.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés par référence à une durée de vie théorique figurant à la grille de vétusté (article 4). Cette date figure au dossier du logement détenu par les services de l'Office.

## **ARTICLE 4 : GRILLE DE VÉTUSTÉ**

---

### **I – Définition**

La grille de vétusté détermine pour chaque type d'équipement ou composant une durée de vie théorique, une franchise, un abattement annuel après franchise, une quote-part résiduelle, et une durée de validité de cette quote-part résiduelle. Elle figure en **annexe 3** du présent protocole.

- La **durée de vie théorique** est la période de temps minimale, pendant laquelle l'élément est en mesure d'assurer sa fonction requise, dans des conditions d'usage normal.
- La **franchise** correspond à la période pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté en début de vie théorique d'un équipement ou composant. En cas de détérioration pendant cette période, le montant facturé correspond donc à la valeur à neuf.
- L'**abattement annuel** correspond au pourcentage de décote annuelle, après la période de franchise, et jusqu'à la fin de la durée de vie théorique de l'élément.
- La **quote-part résiduelle** correspond à la part fixe du remplacement d'un équipement ou composant, restant à la charge du locataire, au-delà de la durée de vie théorique de l'équipement. Ce montant est calculé par rapport à sa valeur à neuf.
- La **durée de la quote-part résiduelle** correspond à la durée pendant laquelle la quote-part résiduelle est appliquée.

### **II - Cas particuliers : Les volets roulants**

L'Office acquittera la totalité des frais de toute réparation de volets roulants faisant suite à une absence de dégradation volontaire, mais relevant de l'usure ou du défaut d'entretien à laquelle le locataire participera à hauteur d'un montant forfaitaire et définitif jusqu'au terme de la durée d'usage théorique.

Les dégradations volontaires de volets roulants, celles commises dans le cadre de vols avec effraction, ou de sinistre de tous ordres restent régies par le droit commun et ne sont pas concernés par le présent accord dont l'application a pris effet depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Ce montant forfaitaire sera revalorisé annuellement selon la formule applicable au bordereau de prix (indice BT01). (V. annexe 4)

#### **ARTICLE 5 : FACTURATION DES SOMMES DUES COMPTE TENU DES CONSTATATIONS FIGURANT A L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE - LE BARÈME DES INDEMNITÉS FORFAITAIRES DUES PAR LE LOCATAIRE.**

---

Le montant des sommes mises à la charge du locataire sortant est déterminé (avant prise en compte, le cas échéant, de la vétusté dans les conditions stipulées à l'article 3 ci-dessus) sur la base du *barème des indemnités forfaitaires dues par le locataire* dont il pourra prendre connaissance lors de la visite conseil ou qu'il pourra consulter dans les services de l'Office.

Ce barème de prix est établi à la suite d'un appel à concurrence. Il prend en compte les fournitures, la main-d'œuvre et les frais de déplacement éventuel et fait l'objet d'une actualisation périodique, selon la formule définie en **annexe 4**.

Le barème prévoit que le coût de ménage et nettoyage d'un logement, s'il n'a pas été effectué par le locataire, sera porté à ses frais selon des montants indexés chaque année selon le barème prévu au présent protocole d'accord.

#### **ARTICLE 6 : DÉCOMPTE DÉFINITIF DU LOCATAIRE PARTI**

---

Dans le délai d'un mois qui suit son départ du logement, le locataire reçoit un décompte de sortie. A cela s'ajoute un délai supplémentaire s'il y a des réparations locatives.

Le décompte comprend :

- L'apurement forfaitaire des charges récupérables,
- Les réparations locatives ;
- Les dépôts de garantie versés lors de l'entrée dans les lieux ou en cours de location.

Ce décompte de sortie du locataire est accompagné le cas échéant d'un feuillet annexe « détail des sommes dues par terme » lorsque le locataire a une dette de loyer.

Par apurement forfaitaire, on entend que les dépenses sont égales au total des acomptes versés depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

Le locataire reçoit un décompte définitif pour solde de tout compte.

#### **ARTICLE 7 : LES DETECTEURS DE FUMÉE**

---

La loi du 24 mars 2014 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation rend désormais obligatoire pour le bailleur la fourniture d'un détecteur de fumée.

L'occupant du logement devra veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assurera son renouvellement si nécessaire notamment lors de son départ du logement. Le barème d'indemnités prévoit le coût à facturer pour ce remplacement. Si ce remplacement était effectué par le locataire, celui-ci devra être conforme aux normes NF réglementaires.

## **ARTICLE 8 : LES BADGES ET TELECOMMANDES**

---

Pour les résidences équipées d'un contrôle d'accès, des badges ou télécommandes sont remis aux locataires. Ces dispositifs sont répertoriés et gérés par les agents de Vendée-Habitat via les logiciels de gestion des fabricants des contrôles d'accès.

Lors du départ du logement, seuls les badges « originaux » remis par les locataires seront comptabilisés.

Les badges dupliqués dans le commerce, n'étant pas reconnus par les logiciels de gestion, ils sont inexploitable et seront par conséquent facturés selon le barème des réparations locatives.

Concernant les logements collectifs équipés de contrôle d'accès de technologie GSM, un prêt de téléphone portable par logement peut être « possible » sous condition :

- Pas de ligne téléphonique fixe du locataire
- Le réseau GSM de l'opérateur téléphonique du locataire, ne permet pas la réception des appels depuis le portier.

Ce prêt est conditionné à une caution, d'un montant de 50 Euros et au moyen de la signature d'une décharge de prêt (bordereau de remise).

## **ARTICLE 9 : LA POSE DE BRISE VUE SUR LES TERRASSES, BALCONS/LOGGIAS**

---

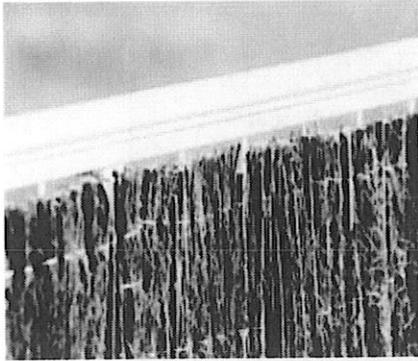
Vendée Habitat peut autoriser la pose de brise vue sur l'ensemble des terrasses et balcons du parc immobilier, dans les conditions suivantes :

- Le respect des règles d'urbanisme applicables (PLUIH) ;
- Le choix d'un matériau sélectionné par Vendée Habitat ;
- L'accord écrit de Vendée Habitat ;
- Le choix du brise-vue devra se faire en fonction du garde-corps en place qui conditionnera le mode de pose. Le matériau devra être fixé sans percement, facile à mettre en œuvre, abordable, léger et esthétique.

A défaut d'autorisation, le brise-vue fera l'objet d'une dépose par le locataire.

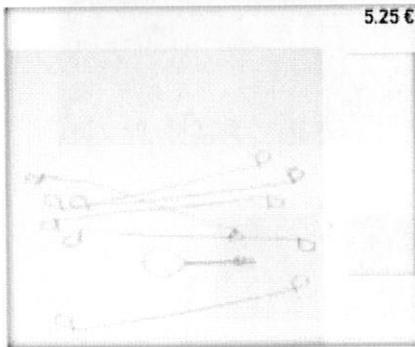
Il figure ci-dessous, 2 les exemples de matériau retenu et ses modes de fixation.

### La Brinde



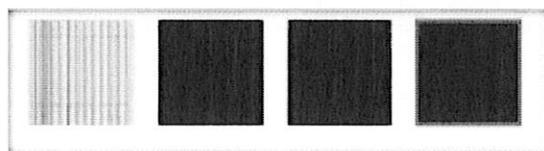
Conditionnée en plusieurs dimensions, la brinde est disponible en rouleaux de 1 m/5m pour un prix moyen de 35 €.

### Les fixations



OU

Toujours dans les canisses PVC, décliné en plusieurs coloris, ce produit offre une meilleure robustesse. Conditionné pour une hauteur de 80 cm, disponible en plusieurs longueurs (300, 500 cm) il s'adapte à tous les balcons. Pour un conditionnement en longueur de 3 m le prix oscille aux alentours de 40€.

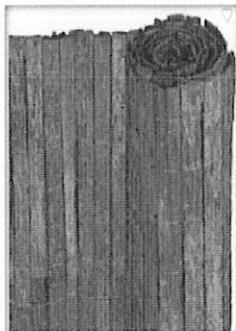


Les treillis extensibles :

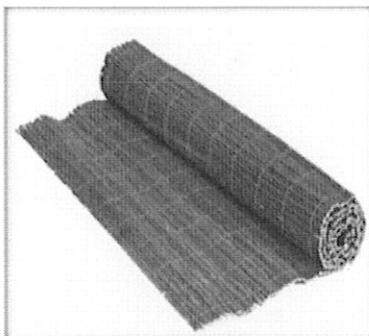
OU

- Les matériaux naturels

La canisse écorce



La canisse en osier brun ou blond



La pose de ce genre de produit s'adapterait aisément à des garde-corps à barreudages. Ces rouleaux sont disponibles dans plusieurs dimensions et se positionnent avec du fil de fer galvanisé torsadé ou éventuellement des serres câbles. Les canisses royal en écorce sont accessibles à un prix moyen de 37 € en conditionnement de 3m et les canisses en osier aux alentours de 20 € pour le même conditionnement.



Fait à LA ROCHE SUR YON, le 17/10/ 2023  
En 5 exemplaires

POUR L'Office, La Présidente  
Madame Isabelle RIVIERE



POUR LES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES, LES ADMINISTRATEURS

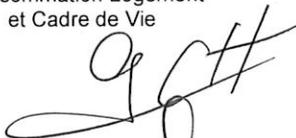
Mme Josette LASSEY  
Confédération Générale du  
Logement



M. Maurice PRAUD  
Consommation Logement  
et Cadre de Vie



Mme Geneviève CANTITEAU  
Consommation Logement  
et Cadre de Vie



M. Daniel BLANCHARD  
Confédération Nationale du  
Logement



POUR LES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

Confédération Générale du  
Logement



Confédération Nationale du  
Logement



Consommation Logement  
et Cadre de Vie





## **ANNEXE 1**

### **LISTE DE CAS NE FAISANT PAS L'OBJET D'ABATTEMENT POUR VÉTUSTÉ**

Il n'y a pas d'abattement pour vétusté, en application de l'article 3 du titre V de l'accord :

**a) sur le coût de remplacement des éléments d'équipement suivants en cas de perte, dépose ou destruction :**

- portes, poignées de porte, timbres de porte palière, sonnettes, interphones,
- radiateurs, convecteurs, chaudières, thermostat ambiance,
- chauffe-eau, appareils sanitaires, tuyaux flexibles de douche, robinetteries,
- prises de courant, interrupteurs, fusibles, douilles,
- disjoncteurs,
- cartes magnétiques, clés,
- meubles de cuisine,
- vitres, cloisons, carrelages muraux, etc....

**b) sur le coût des interventions suivantes rendues nécessaires à cause d'un défaut d'entretien de propreté et d'hygiène :**

- lessivage de peinture,
- shampooing de moquette
- désinfection du logement
- débarras d'objets délaissés dans les lieux loués, y compris les caves, etc...



## ANNEXE 3

## GRILLE DE VÉTUSTÉ

Références PIH	Éléments d'équipement - Composants	Durée de vie théorique (années)	Franchise (années)	Abattement par an après franchise (%)	Quote-part résiduelle (en % de la valeur à neuf)	Durée de validité de la quote part résiduelle (années)
APP	APPAREILS SANITAIRES	20	10	10%	15%	15
CADO	CABINE DOUCHE	15	5	10%	10%	11
ROB	ROBINETTERIE	10	5	20%	15%	8
CEAU	CHAUFFE EAU ÉLECTRIQUE	10	3	15%	10%	8
CHAU	CHAUDIÈRE	17	5	9%	15%	13
CONV	CONVECTEUR ÉLECTRIQUE	15	5	10%	15%	11
APPA	APPAREILLAGE ÉLECTRIQUE	10	1	12%	15%	8
RAD	RADIATEUR (fonte ou acier)	25	10	7%	15%	19
ORG	ORGANE RÉGLAGE RADIATEUR (robinet)	10	5	20%	10%	8
DISJ	DISJONCTEUR	20	5	7%	15%	15
COMB	COMBINÉ PORTIER	10	1	12%	15%	8
MEN	MENUISERIE INTÉRIEURE et EXTÉRIEURE	20	5	7%	10%	15
SERI	SERRURERIE INTÉRIEURE	20	1	6%	15%	15
SERE	SERRURERIE EXTÉRIEURE	20	1	6%	15%	15
VOLR	VOLET ROULANT (forfaitisé)	15	--	--	--	--
MOQ	MOQUETTE AIGUILLETÉE	7	2	20%	10%	5
PVC	SOLS PLASTIQUES	15	3	9%	10%	11
CAR	CARRELAGE - PARQUET MASSIF	30	5	4%	15%	23
PAR	PARQUET STRATIFIÉ	20	5	7%	15%	15
PEPS	PEINTURE PIÈCES SÈCHES	10	1	12%	10%	8
PEPH	PEINTURE PIÈCES HUMIDES	8	1	15%	10%	6
MSE	MEUBLE SOUS ÉVIER - HABILLAGE BAIGNOIRE	10	1	12%	5%	8
RMS	REVÊT MURS SCELLÉS (faïence)	30	5	4%	15%	23
TAPS	TAPISSERIE PIÈCES SÈCHES	10	1	12%	10%	8
TAPH	TAPISSERIE PIÈCES HUMIDES	8	1	15%	10%	6
MOB	MOBILIER COURANT	10	2	13%	10%	8
LIT	LITERIE	10	2	13%	10%	8
APME	APPAREILS MÉNAGERS	10	2	13%	10%	8

Validée en Conseil de Concertation Locative du 8 décembre 2020.

## **ANNEXE 4**

### **CALCUL DE RÉVISION DU BARÈME D'INDEMNITÉS FORFAITAIRES**

#### **Révision annuelle des prix du barème des indemnités forfaitaires**

Les prix seront révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année avec un coefficient C, arrondi au millième, issu de l'application de la formule suivante :

$$\text{Coefficient} = C = \frac{\text{Index}}{\text{Index}_0}$$

Les prix révisés suivant la formule  $P = P_0 \times C$  seront arrondis à l'euro inférieur.

$P_0$  = Prix initial à l'établissement du barème.

P = Prix révisé.

$\text{Index}_0$  = Valeur du dernier index BT01 connu à l'établissement de  $P_0$ .

Index = Valeur de l'index BT01 du même mois de l'année en cours.

Les prix de base sont ceux du barème 2011 (CCL du 22/11/2011).

Les valeurs d'index, publiées depuis le 15 janvier 2015, sont en base 100 de 2010.

Exemple :

**Révision pour 2021**

**Index<sub>0</sub> = BT 01 du mois de juillet 2010 = 98.7804587**

**Index = BT 01 du mois de juillet 2022 = 122.20**

$$C = 122.20 / 98.7804587 = 1.28770$$

arrondi au millième, **C<sub>2023</sub> = 1.288**

## ANNEXE 5

### LOI N° 89- 462 DU 6 JUILLET 1989 – Article 6 à 7-1

(Extraits du texte d'origine – site de Légifrance en vigueur au 19/12/2019)

#### Article 6

- Modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 12

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

- a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;
- b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;
- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

#### Article 6-1

- Créé par Loi n°2007-297 du 5 mars 2007 - art. 18 JORF 7 mars 2007

Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux.

#### Article 7

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Le locataire est obligé :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ;
- b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées ;
- e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;
- f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

#### **Article 7-1**

- Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.