

Publié le 23 juin 2025

Modifications des décrets sur les charges récupérables : la FedEpl cosigne un courrier afin de sensibiliser la ministre du Logement

Suite aux travaux menés par différentes fédérations et organismes représentants des bailleurs, organisés depuis plus de dix-huit mois par l'Institut de la performance et de l'innovation dans l'immobilier (IP2I), un courrier demandant la mise à jour de la réglementation sur les charges locatives récupérables a été transmis à Valérie LETARD, Ministre chargée du Logement.



Actuellement, les deux décrets charges et leur annexe, qui date respectivement du 9 novembre 1982 pour le logement social et du 26 août 1987 pour les logements libres, ne prennent pas en compte les évolutions technologiques des immeubles, l'adaptation du patrimoine à la transition énergétique du patrimoine et deviennent un frein puissant aux évolutions technologiques, économiques et sociales que les bailleurs pourraient proposer à leurs locataires. Ils sont encore moins adaptés aux évolutions de la vie quotidienne des ensembles immobiliers, au vieillissement de la population, et également à la tranquillité résidentielle, car ils limitent l'implantation des gardiens d'immeuble ou même favorisent leur disparition.

Aussi, conformément à ses objectifs statutaires, l'IP2I, dont fait partie la FedEpl, mais également la FNAIM, la Fédération des ESH, l'UNIS ainsi que de nombreuses sociétés et des organismes de logement social, vient d'établir un projet de mise à jour de ces décrets et de leur annexe, afin de tenir compte de ces évolutions de notre société et d'y intégrer les impacts des technologies nouvelles, mais aussi ceux de la transition numérique et environnementale et du vivre ensemble dans les quartiers.

Ces travaux ont été complétés par une estimation des impacts financiers, qui montre que les impacts sur les locataires seraient de l'ordre de 4 ou 5 % sur le montant des charges supportés par les locataires, mais avec des services améliorés. La problématique de l'évolution du métier de gardien et de sa récupérabilité est également abordée. Une mise à jour des décrets et annexes, dont vous trouverez ci-jointe, la proposition, inciterait notamment les propriétaires, dont les bailleurs sociaux, à installer davantage de nouveaux équipements générateurs d'économies d'énergie qui profiteraient directement aux locataires, ce qu'ils hésitent actuellement à faire, puisque l'investissement et la maintenance-exploitation sont actuellement à leur charge en raison de la réglementation.

Exemple des difficultés rencontrées avec la récupération des

charges relative au poste de gardiennage

Dans le détail, en ce qui concerne le poste gardiennage par exemple, plusieurs difficultés sont actuellement constatées. En effet, la limitation de la récupération des coûts de gardiennage en régie à 40% ou 75% selon les tâches exécutées, est à mettre en perspective de la récupération possible à 100% d'un prestataire extérieur effectuant les missions d'entretien des parties communes et d'enlèvement des ordures ménagères. Il est donc plus intéressant pour un bailleur de confier ces tâches à un prestataire extérieur, dont le coût sera nécessairement plus important au détriment du locataire, en raison de la marge de l'entreprise et du montant de la TVA.

Par ailleurs, l'interprétation de la notion d'«impossibilité matérielle», qui ne permet la récupération du coût d'un prestataire externe que si elle est temporaire, 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.

De plus, 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. Une application stricte des textes conduirait dans ce cas à ne pouvoir récupérer que 40% du coût du gardiennage, faute de réaliser la mission d'enlèvement des ordures ménagères.

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.

Enfin, la surveillance et la sûreté bénéficient aux locataires ; or ils ne sont toujours pas récupérables.

À télécharger