

## **HABITATION MODERNE DÉCIDE DE FAIRE BÉNÉFICIER SES LOCATAIRES D'UN RECALCUL DE CHARGES**

***Habitation moderne procède actuellement au recalcul de l'individualisation des frais de chauffage pour ses bâtiments équipés de chaudières collectives : dans ce cadre, le bailleur a décidé d'offrir une partie de leurs dépenses aux locataires concernés.***

Depuis 2016<sup>1</sup>, le Code de l'Énergie prévoit une individualisation par les bailleurs (sociaux ou non) des frais de chauffage dans les immeubles collectifs. Auparavant réparties au prorata de la surface de chaque logement, ces dépenses doivent être calculées **selon les consommations respectives réelles des ménages**. Des équipements d'individualisation sont pour ce faire à installer dans les logements.

Dans l'optique de respecter cette législation et surtout son **objectif économique et écologique** (imputer aux ménages leurs seules dépenses propres et les responsabiliser ainsi davantage à leur consommation d'énergie), Habitation moderne a dès cette année-là **équipé l'ensemble de son parc concerné (425 immeubles) en répartiteurs de chauffage** (qui mesurent la quantité d'énergie précisément consommée par chaque radiateur) et **appliqué ce nouveau mode de calcul** à ses locataires.

Parallèlement, le bailleur a engagé un **programme pluriannuel de pose de robinets thermostatiques** (qui permettent de moduler le débit d'eau dans les radiateurs et de mieux réguler ainsi la température de chaque pièce). Cette intervention nécessitant une vidange de colonne, elle ne peut s'effectuer qu'en période estivale, lorsque le chauffage est coupé, et est donc **toujours en cours actuellement sur une partie de son parc**.

Interpelé récemment par les associations de locataires (CSF, CNL, CLCV, ALIS) sur l'application des textes (individualisation des frais de chauffage sur des logements équipés de répartiteurs mais pas encore de robinets thermostatiques), le bailleur a décidé fin 2019 **d'interroger directement le Ministère**.

Réponse obtenue il y a quelques semaines : si l'individualisation mise en place ici est bien **conforme à l'esprit de la Loi** relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte, il est effectivement prévu dans le même temps qu'elle ne puisse être formellement mise en application sur les logements que lorsque ceux-ci **disposent à la fois de répartiteurs et de robinets thermostatiques**. A défaut, il convient de conserver encore le mode de répartition à la surface, quand bien même celui-ci est au final moins vertueux.

Tenant compte de ce retour et suite à échange avec ses associations partenaires, Habitation moderne a décidé de **réappliquer la répartition à la surface pour les immeubles dont l'équipement n'a pas encore pu être finalisé**. Un recalcul a donc été effectué début 2020 pour les années 2016, 2017 et 2018 (pour l'année 2019, il sera directement opéré lors de la régularisation des charges effectuée mi-2020 ; pour l'année 2020, il a d'ores et déjà pu être intégré dans les provisions de charges transmises aux locataires).

<sup>1</sup> Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV)

Sur ces 3 années, afin que les locataires concernés ne soient pas financièrement pénalisés, le bailleur a décidé de procéder de la manière suivante :

- Lorsque les locataires ont réglé un total de charges de chauffage inférieur au recalcul, **ils restent bénéficiaires de cet écart** (Habitation moderne ne leur demande pas de régulariser la différence),
- Lorsque les locataires ont réglé un total de charges de chauffage supérieur au recalcul, **ils se voient compensés de cet écart** (Habitation moderne leur reverse la différence).

Dans les deux cas, le bailleur prend également à sa charge les frais de location des répartiteurs, jusqu'à ce qu'ils aient été complétés de robinets thermostatiques dans les logements.

D'ici quelques jours, **l'ensemble des locataires concernés recevront un courrier** les informant individuellement du cas de figure dans lequel ils se trouvent, du montant dont ils bénéficient et de ses modalités pratiques de mise en oeuvre.

Par cette mesure, le bailleur - qui aurait pu solliciter une régularisation - confirme son **engagement social** auprès de ses locataires.

Dans le même temps, Habitation moderne poursuit et même accélère son programme de pose de robinets thermostatiques, afin que d'ici **fin 2021** l'ensemble de son parc collectif soit équipé et que **l'ensemble de ses locataires puissent à nouveau bénéficier d'un décompte selon leur consommation** (hors immeubles destinés à la démolition dans le cadre de la rénovation urbaine).

Le bailleur poursuit par ailleurs toujours les programmes de **réhabilitation thermique** de son parc ancien engagés depuis plusieurs années à présent (avec un objectif, le plus souvent, en BBC rénovation). Il prévoit ainsi encore 133 M€ d'investissement sur son parc existant à l'horizon des 10 prochaines années.

### En quelques chiffres...

- *Nombre actuel de logements d'Habitation moderne : 10.272*
- *Nombre de logements concernés par l'obligation d'individualisation : env. 6.500*
- *Nombre total de répartiteurs posés : env. 30.000*
- *Nombre de logements restant à équiper en robinets thermostatiques : 1.519 (793 prévus en 2020 et 726 en 2021)*
- *Nombre de locataires concernés par la remise de frais de chauffage : 3.393 (pour un total d'env. 693.000 € sur les années 2016, 2017 et 2018).*