



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## immeubles collectifs

Question écrite n° 3961

### Texte de la question

M. René Rouquet attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur l'absence d'obligation mise à la charge des propriétaires d'immeubles collectifs d'équiper chaque logement occupé à titre privatif de compteurs individuels d'eau froide lorsque la technique le permet. Cette situation est particulièrement pénalisante pour les locataires puisque, en l'absence de compteurs individuels, le mode de répartition des charges d'eau froide est effectué suivant la surface du logement sans tenir compte de son occupation. Ce mode de répartition présente deux inconvénients. En premier lieu, il ne suscite pas une économie de la consommation, le locataire, n'étant pas en mesure de contrôler la quantité d'eau froide qu'il a utilisée, peut être incité à consommer davantage que ses besoins. Il ne fait pas de doute que l'amélioration des équipements sanitaires (w-c et douches privatifs) et ménagers, l'hygiène plus rigoureuse, ensuite, et une certaine tendance au gaspillage (consommation excessive, absence de réparation des fuites sur les parties privatives) font que le poste « eau » pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages. Cela est d'autant plus problématique pour les familles disposant de ressources modestes, pour lesquelles les charges d'eau froide constituent un poste de poids qui peut jouer un rôle déstabilisateur dans leurs budgets. En second lieu, afin d'économiser l'eau, ressource naturelle, et ne pas risquer la pénurie partielle et prématurée, il est indispensable de tendre à une maîtrise de cette ressource par les usagers eux-mêmes. Pour y parvenir la campagne « privatif » est la solution la plus efficace. Dans cette optique la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974 relative aux économies d'énergie avait rendu obligatoire l'installation de compteurs individuels d'eau chaude dans les immeubles collectifs (article L. 131-3 du code de la construction et de l'habitation). Il est notable que cette évolution législative a engendré des économies substantielles de la consommation de l'eau. En l'état du droit positif actuel, il ne peut être installé des compteurs divisionnaires dans un immeuble collectif qu'au moyen d'une consultation des locataires organisée en application de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relative aux rapports entre bailleurs et locataires. Or nous savons qu'aucune règle ne contraint le propriétaire à organiser une telle consultation sur ce sujet. Quand bien même le serait-elle, il est possible que les locataires ne parviennent pas à conclure un accord collectif local. Auquel cas la répartition de la consommation depuis le compteur général devient définitive au détriment, d'une part, de l'intérêt général puisqu'il maintient un système à la source de gaspillage d'une ressource naturelle, et, d'autre part, des intérêts particuliers des locataires qui ne détiennent pas la maîtrise de leurs consommations. Dans ces conditions, il lui demande s'il n'envisage pas de rendre obligatoire l'installation de compteurs d'eau froide individuels dans les immeubles collectifs à l'instar de l'obligation instituée par la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974 relative aux économies d'énergie et imposant la pose de compteurs individuels d'eau chaude dans les immeubles collectifs.

### Texte de la réponse

Dans le cadre législatif actuel, il appartient aux partenaires bailleurs, locataires et copropriétaires, de décider de l'opportunité de la pose de compteurs d'eau froide individuels, compte tenu d'indices tels que le prix de l'eau, la répartition de la consommation et la maîtrise de l'eau. Dans le parc social, en application de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les bailleurs des catégories citées à l'article 42 (collectivités publiques, organismes HLM,

sociétés d'économie mixte...) peuvent conclure des accords collectifs locaux avec les locataires, notamment sur la maîtrise des charges récupérables (au regard du décret n° 87-813 du 26 août 1987, les dépenses liées à l'eau froide des locaux privatifs et communs, dont celles relatives à l'exploitation et à l'entretien des compteurs généraux et individuels, en font partie). Les accords peuvent être pris à l'initiative des bailleurs, mais ils peuvent aussi émaner des locataires. Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations regroupant au total le tiers au moins des locataires concernés et qu'ils n'ont pas été rejetés par écrit par la majorité des locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires. En copropriété, la loi du 10 juillet 1965 ne rend pas obligatoire la pose de compteurs d'eau froide. Les travaux d'installation de compteurs d'eau froide, classés parmi les travaux « comportant transformation, addition ou amélioration » et non parmi les travaux « d'économie d'énergie » (cas de l'eau chaude), n'ont pas été l'objet d'une législation particulière. Ainsi, en l'absence de compteurs individuels, le règlement de copropriété peut répartir ces charges au prorata des tantièmes. Selon l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'installation de compteurs individuels d'eau froide était votée à la double majorité des deux tiers de tous les tantièmes. L'intervention de la loi du 21 juillet 1994 (art. 35-II) a permis d'assouplir le dispositif d'obtention de la majorité au sein des copropriétés. Les coûts d'installation, d'entretien, de relevés et de facturation des compteurs, qui n'étaient pas compensés par les économies liées au comptage, peuvent être aujourd'hui remis en cause par l'évolution du prix de l'eau et pour certaines installations facilement adaptables. Aussi, le ministère de l'équipement, des transports et du logement a-t-il pris la décision de lancer une étude sur l'opportunité actuelle d'installer des compteurs d'eau froide.

## Données clés

**Auteur :** [M. René Rouquet](#)

**Circonscription :** Val-de-Marne (9<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 3961

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 6 octobre 1997, page 3278

**Réponse publiée le :** 15 décembre 1997, page 4681