

GRILLE DE VÉTUSTÉ

Annexe au contrat de location, si les parties en conviennent

Grille de l'« Accord portant sur les états des lieux à Paris Habitat-OPH »

Accord collectif local conclu dans le cadre de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 entre Paris Habitat-OPH et les organisations de locataires représentées au Conseil de concertation locative du patrimoine de Paris Habitat-OPH (signataires : C.L.C.V, C.G.L, D.A.L, S.L.C-C.S.F, C.N.L et A.F.O.C). Entré en vigueur le 1er juillet 2009, conclu pour une durée indéterminée (article 10). Il remplace « l'accord du 27 juin 1996 portant sur la grille de vétusté et l'indemnité de remise en état des logements à l'OPAC de Paris ».

Texte publié par Paris Habitat : <https://www.parishabitat.fr/wp-content/uploads/2021/07/Etat-des-lieux-Grille-de-vetuste-paris-habitat.pdf>

Une annexe au bail si les parties en conviennent

L'article 4 du décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 permet aux parties de convenir, dès la signature du bail, de l'application d'une grille de vétusté « choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif local conclu en application de l'article 42 » de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, « même si le logement en cause ne relève pas du patrimoine régi par l'accord ». La présente grille s'annexe donc au bail d'un logement qui n'appartient pas à Paris Habitat-OPH lorsque les parties en conviennent. Ce n'est pas une annexe obligatoire.

- La vétusté est « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement ». La grille définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements, « une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire » (décret n° 2016-382, article 4).
- La vétusté n'est jamais à la charge du locataire : les réparations locatives ne lui incombent pas quand elles sont « occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure » (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 7 d).
- Le locataire répond des dégradations et pertes survenues pendant le bail, « 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 » (article 7 c).
- Toute retenue sur le dépôt de garantie doit être justifiée : les sommes déduites le sont « sous réserve qu'elles soient dûment justifiées » (article 22).

GRILLE DE VÉTUSTÉ

Article 8 de l'accord : abattements pour vétusté applicables en cas de dégradations

Équipements	Durée de vie théorique	Franchise	% Abattement par année après franchise
Plomberie-Canalisation	15	5	5
Appareils sanitaires	20	5	5
Chauffage réseau et radiateurs	25	5	5
Appareils de chauffage et / ou production E.C.S	10	2	5
Réseau électrique (y compris tableau)	20	5	5
Quincaillerie/Robinetterie	10	2	10
Appareils ménagers	8	2	10
Menuiserie intérieures/extérieures bois	20	2	5
Menuiseries extérieures PVC	15	2	5
Meubles sous évier - sous lavabo - tabliers baignoires	6	2	10
Parquet - Carrelage - Faïence	20	5	5
Dalles/revêtements plastiques/parquets flottants	6	2	10
Moquette et Aiguilleté	6	1	10
Peinture - Papiers peints	6	1	10
Stores	5	1	10
Persiennes et volets roulants	10	2	5

Libellés et valeurs tels qu'imprimés à l'article 8 de l'accord. Durée de vie théorique et franchise s'y comptent en années (article 6 : « les premières années d'utilisation »).

Lire la grille

Pendant la franchise, aucun abattement pour vétusté. Après la franchise et jusqu'à la fin de la durée de vie théorique, l'abattement augmente chaque année du pourcentage de la dernière colonne. Il se déduit du prix de la remise en état d'un élément dégradé ; le reste est à la charge du locataire.

Exemple : peinture refaite il y a 4 ans (Peinture - Papiers peints : durée de vie théorique 6, franchise 1, abattement de 10 % par année après franchise). 4 ans moins 1 an de franchise : 3 années, soit un abattement de 30 %. Si la remise en état d'une dégradation coûte 600 €, 180 € restent à la charge du bailleur et 420 € peuvent être demandés au locataire, sur justificatif.

La méthode de l'accord

Les articles 4 à 7 de l'accord, cités mot pour mot. Paris Habitat-OPH y tient la place du bailleur.

- Vétusté (article 4) : « En référence à l'Article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la vétusté s'entend de l'usure normale liée à l'utilisation de la chose louée : elle est à charge de Paris Habitat-OPH. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction ou de fabrication, cas fortuit ou force majeure. »
- Dégradations (article 4) : « A contrario, les dégradations, qui sont des détériorations consécutives à une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement sont à la charge du locataire, déduction faite des abattements prévus par la grille ci après, 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, sauf à avoir lui-même été indemnisé pour lesdites dégradations. »
- Éléments concernés (article 5) : « Les éléments sur lesquels s'appliquent les abattements pour vétusté sont ceux mentionnés dans la grille figurant à l'article 8 du présent accord. Les abattements sur les éléments ne figurant pas dans cette grille pourront faire l'objet d'une négociation soit entre Paris Habitat-OPH et le locataire sortant, soit entre Paris Habitat-OPH et une Association locale de locataires. »
- Âge des éléments (article 5) : « Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des éléments considérés et par référence à une durée de vie théorique figurant dans la grille de vétusté. La durée de vie théorique des équipements

est établie par l'un des éléments suivants : La facture justificative ; Tout document contradictoire établi en cours de bail ; La mention « neuf » portée sur l'État des lieux d'Entrée contradictoire, justifiable sur demande du locataire dans les trois mois suivant l'état des lieux ; La date de construction ou de réhabilitation de l'immeuble. »

- Franchise (article 6) : « Pendant les premières années d'utilisation normale à compter de l'état des lieux d'entrée ou de leur installation, les équipements ne doivent pas subir de détérioration. Il est donc prévu une période de franchise pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté. »
- Montant (article 7) : « Le montant à la charge du locataire sortant est calculé à l'aide de la grille figurant à l'Article 8, et du barème en vigueur établi par Paris Habitat-OPH sous sa responsabilité, qui sera annexé à cet accord pour information. » Ce barème de prix, propre au patrimoine de Paris Habitat-OPH, n'est pas reproduit ici.

Ce que l'accord ne fixe pas

- Au-delà de la durée de vie théorique : l'accord ne fixe pas l'abattement. À la fin de la durée de vie, la grille donne moins de 100 % pour quinze lignes sur seize (par exemple 50 % pour Plomberie-Canalisation : 10 années à 5 %). Seule la ligne Chauffage réseau et radiateurs atteint 100 % (20 années à 5 %).
- Une année entamée : l'accord compte l'abattement par année, sans dire comment compter une année incomplète.
- Un équipement absent de la grille : l'accord renvoie à une négociation (article 5).
- Les prix : le barème de Paris Habitat-OPH n'est pas repris. L'abattement porte sur le prix des réparations (décret n° 2016-382, article 4), qui doit être justifié (loi du 6 juillet 1989, article 22).

Reproduction établie par FairePlace d'après le texte publié par Paris Habitat-OPH. FairePlace n'est pas partie à l'accord. Paris Habitat présente cet accord parmi « les accords collectifs et chartes en vigueur applicables aux locataires de Paris Habitat » (page consultée le 24 octobre 2026) : <https://www.parishabitat.fr/je-suis-locataire/ma-residence/concertations-locataires/>