

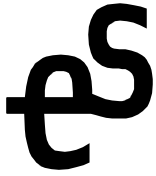


ACCORD COLLECTIF DE PATRIMOINE TRAITEMENT DES PUNAISES DE LIT

**Conseil de Concertation Locative du Patrimoine du
25 mars 2026**



CCLP



ACCORD COLLECTIF DE PATRIMOINE – TRAITEMENT DES PUNAISES DE LIT

Préambule

Alors qu'elles avaient disparu depuis de nombreuses années, les punaises de lit sont soudainement réapparues. Depuis septembre 2016, le Service Municipal d'Actions, de Salubrité et d'Hygiène de la ville de Paris – « SMASH » devenu DFAS, a arrêté de réaliser les traitements. Les bailleurs sociaux de la ville et la ville de Paris ont alors travaillé conjointement pour définir la stratégie collective tant en termes de diagnostic que de traitement et de communication.

Depuis janvier 2018, Elogie-Siemp a mis en place un marché à bons de commande avec plusieurs prestataires pour réaliser les diagnostics et les traitements adaptés. S'il n'existe pas à ce jour de labellisation des traitements contre les punaises de lit, les différents protocoles utilisés par les prestataires et décrits dans le cahier des charges ont été travaillés et validés en inter bailleur en lien avec la DLH, la CS3D et le DFAS (ex SMASH).

Cinémas, hôtels, transports, logements, commissariats sont concernés... Tout le monde peut être touché, quel que soit l'état de son logement. Dans les logements, les punaises sont principalement présentes dans les chambres mais peuvent se retrouver dans les parties communes ou les logements adjacents. L'important, c'est d'agir vite.

Pour 2024, il a été constaté sur le parc Elogie-Siemp :

- 70% des interventions sont des diagnostics et 30% des traitements.
- environ 10% des locataires refusent de réaliser le diagnostic.
- les cas de P1 (infestations majeures) sont devenus marginaux mais la proportion de P2 a augmenté.

Contexte réglementaire

L'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 prévoit :

Les bailleurs de logements visés à l'article 41 ter peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus :

- *soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur ;*
- *soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme ;*
- *soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.*

Ces accords ne sont pas obligatoires s'ils ont été rejetés par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur.

En l'absence d'accords signés conformément au présent article, les bailleurs peuvent en outre proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés, par écrit, par la majorité des locataires concernés par l'accord qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur, à condition que 25 % des locataires concernés par l'accord se soient exprimés. A défaut, une nouvelle consultation est alors engagée et l'accord est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la nouvelle notification individuelle par le bailleur.

Dans tous les cas, il n'est attribué qu'une seule voix par logement loué.

Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision.

Ceci étant exposé

Elogie-Siemp et les représentants des associations de locataires, membres du Conseil de Concertation Locative du Patrimoine, ont convenu que l'éradication des punaises de lit était un objectif commun et qu'il était important que l'intervention soit la plus rapide et la plus efficace possible pour éviter la propagation.

Le présent accord porte ainsi sur :

- la nature et les conditions de réalisation des interventions prévues dans le marché pour la réalisation du diagnostic et le traitement des punaises de lit ;
- les modalités de répartition de la participation financière des locataires et d'Elogie-Siemp aux dépenses correspondantes ;
- les actions de sensibilisation et de communication auprès des locataires ;
- les actions d'information à destination de la proximité.

Cet accord de patrimoine concernant les interventions réalisées sur l'ensemble du parc de logements d'Elogie-Siemp porte sur un principe de mutualisation. Il s'applique donc à tous les locataires et pour une durée de 4 ans à compter de sa signature. Les parties conviennent de se rencontrer au moins six mois avant le terme du présent accord.

1 – La nature et les conditions de réalisation des interventions

Les prestations portent sur le diagnostic et le traitement des logements et parties communes. Concernant le diagnostic, il s'agit d'un diagnostic visuel réalisé par un de nos prestataires, parfois complété par un diagnostic canin. Il a pour objectif de confirmer ou non la présence de punaises de lit, de déterminer le niveau d'infestation du logement et d'expliquer au locataire les consignes à appliquer en amont des interventions et lui laisser par écrit ces consignes pour préparer au mieux les interventions par le locataire.

- Diagnostic systématique sur sollicitation des locataires ;
- Diagnostic des logements avoisinants et parties communes si des punaises sont détectées lors de ce diagnostic ;
- Diagnostic lors de la relocation des logements, avec remise d'une attestation aux locataires lors de la signature du bail. En cas de présence de parquet (hors parquet flottant), la détection canine est mise en œuvre ;
- Diagnostic à la rotation pour les logements relais sur les groupes en réhabilitation où des punaises ont été détectées ;
- Réalisation d'un diagnostic mensuel sur les logements de courtoisie lors des réhabilitations.

Le traitement réalisé doit être adapté au niveau d'infestation constaté lors du diagnostic :

- P3 : infestation mineure, localisée avec une seule pièce infestée ;
- P2 : infestation moyenne, plusieurs pièces ou logements s'avèrent infestés (moins de 5 logements sur une cage d'escalier) ;
- P1 : infestation majeure avec plus de 5 logements infestés ou moins de 5 logements infestés mais nécessitant des travaux majeurs ou avec les parties communes infestées.

Les interventions sont réalisées par des entreprises qualifiées et sélectionnées suite à un appel d'offres, avec une obligation de résultat : après les deux passages, s'il y a une nouvelle sollicitation du locataire dans les 15 jours, un nouveau passage aura lieu au titre de la garantie de résultat due par le prestataire.

2 – Les modalités de répartition financière

Les diagnostics et traitements réalisés visent à traiter le logement concerné et éviter la propagation à d'autres logements. Ils sont donc réalisés dans l'intérêt collectif de tous les locataires du parc d'Elogie-Siemp entrant dans le champ de cet accord, quel que soit le niveau d'infestation.

Afin de répartir les coûts de prise en charge des traitements et diagnostics de manière équilibrée, c'est le principe de mutualisation qui a été retenu : les parties conviennent que tous les locataires participeront aux frais afférents, même si leur immeuble ou leur logement n'est pas infesté.

La répartition des dépenses sera affectée selon les modalités suivantes :

- 40% à la charge des locataires,
- 60% à la charge d'Elogie-Siemp.

La participation financière des locataires sera facturée annuellement lors de la régularisation des charges effectuée sur la durée de l'accord. Son montant sera fonction des dépenses facturées l'année précédente divisés par le nombre de logements dans le patrimoine au 1^{er} janvier de l'année concernée **sans pouvoir excéder un maximum de 4 € par logement**. Les diagnostics réalisés à la relocation, les diagnostics lors de la rotation pour les logements relais sur les groupes en réhabilitation où des punaises de lit ont été détectées, le diagnostic mensuel sur les logements de courtoisie lors des réhabilitations resteront à la charge du Bailleur.

A titre d'exemple, pour l'année 2024, les dépenses représentent 540 701,13 €. La participation individuelle de chaque locataire selon les modalités décrites ci-dessus et compte tenu du parc de 27 162 logements au 1^{er} janvier 2024, se serait élevée à 7,96 € par logement.

3 – Les actions de sensibilisation et de communication

Elogie-Siemp et les représentants des associations de locataires membres du Conseil de Concertation Locative du Patrimoine ont convenu que la communication était essentielle dans la poursuite de cet objectif. Elogie-Siemp et les représentants travailleront donc ensemble pour mettre en place des actions visant à améliorer la sensibilisation de l'ensemble des acteurs pour réduire les délais d'intervention et rendre les traitements plus efficaces.

Les messages suivants sont donc rappelés à différentes occasions.

Pour les locataires, il faut prévenir vite pour ne pas laisser la situation dégénérer, expliquer la provenance des punaises de lit et préparer au mieux l'intervention d'un professionnel. Une fiche pratique est disponible chez les gardiens et sur l'Espace Locataires. Par ailleurs, Elogie-Siemp met en place un accompagnement des locataires les plus fragiles dans le cadre du projet HYLOS.

Côté Elogie-Siemp, le gardien et la proximité sont les interlocuteurs privilégiés pour déclencher un diagnostic le plus rapidement possible. Le SRL sera également sensibilisé à la démarche.

En termes d'organisation, les logements à traiter en P2 et P3 sont gérés par les responsables de secteurs et les logements identifiés en P1 sont gérés par le service Exploitation et Maintenance de la Direction Technique et Réhabilitation. Une présentation de la démarche et des prestations du marché a été réalisée et est régulièrement rappelée en interne. Une procédure existe également sur le sujet ainsi que la fiche de synthèse du marché. Des sensibilisations sont également réalisées sur Intranet régulièrement.

Par ailleurs, le service Exploitation et Maintenance assure le suivi des prestataires dont le bilan est présenté chaque année au CCLP.

Les prestataires sont reçus régulièrement pour rappeler nos attentes fortes de réactivité entre le diagnostic et le traitement, de nous remonter les situations sensibles qu'ils pourraient rencontrer et suivre leurs interventions. Leur communication doit être validée par l'agence en amont.

Sur les groupes avec des situations P1 et disposant d'une organisation représentative de locataires, Elogie-Siemp suit différemment la mise en œuvre du traitement en associant également ladite organisation.

Parallèlement à ces actions, Elogie-Siemp mène des tests sur les traitements par le froid ou par le chaud et participe à un programme de recherche inter bailleurs avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment pour définir de nouvelles méthodes de diagnostic et de traitement.

Les associations représentant les locataires s'engagent de leur côté à contribuer à l'information des locataires dans le cadre de leurs actions.

Pour atteindre notre objectif commun, il est proposé :

- De présenter un bilan annuel en CCLP ;
- Lors du renouvellement du marché, de réaliser un groupe de travail pour le préparer puis de se réunir avec les nouveaux prestataires une fois désignés, pour travailler notamment les aspects de communication.

Modalités de suivi du présent accord

Un courrier individuel sera adressé à tous les locataires dans le mois qui suit la signature de l'accord. Ce courrier sera travaillé avec les associations signataires du présent accord.

Dans les groupes d'immeubles dans lesquels l'accord aura été rejeté par écrit par 50% des locataires dans un délai de deux mois à compter de la notification, le principe de mutualisation à l'échelle du parc ne sera pas appliqué et seules les dépenses de leurs immeubles leur seront facturées. Les fédérations signataires du présent accord seront informées des groupes sortis de cet accord.

Chaque année, en CCLP, un suivi de l'accord sera réalisé pour présenter l'évolution des interventions et le calcul de la participation financière liée aux dépenses de l'année précédente et à facturer lors de la régularisation de charges.

En cas d'évolution jurisprudentielle, législative, réglementaire ou technologique qui viendrait impacter de manière significative les rapports bailleurs/locataires en matière de traitement des punaises de lits mais également les techniques de traitement proprement dites, les parties s'engagent à se réunir pour convenir des suites à donner.

En cas de contestation sur les modalités d'exécution du présent accord, les parties se réuniront pour tenter de résoudre les difficultés d'application. Le présent accord pourra être résilié par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant un préavis d'au moins trois mois. Il continuera à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer ou pas.

Fait à Paris, le ..

Pour l'Association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)	Pour la Fédération Droit Au Logement (DAL)
Pour la Confédération Nationale du Logement (CNL)	Pour le Syndicat du Logement et de la Consommation, affilié à la Confédération Syndicale des Familles (SLC-CSF)

Pour Elogie-Siemp

Annexe : présentation du projet HYLOS

SOLIHA et ELOGIE-SIEMP ont souhaité s'associer à cet appel à projets pour proposer une offre d'accompagnement innovante visant à maintenir dans le logement des ménages en difficulté et en risque d'expulsion.

En alliant les compétences du bailleur social à loger des publics prioritaires et à identifier des locataires exposés à la perte de leur logement et les compétences de SOLIHA en termes d'accompagnement social global de publics fragiles, défavorisés ou vulnérables, nous avons pour ambition de créer un projet innovant et efficace à expérimenter sur le département de Paris.

ELOGIE-SIEMP a constaté une augmentation des ménages en difficulté dans leur « mode d'habiter », qui peut se traduire par un défaut d'entretien du logement (devenu insalubre et impropre à l'habitation), par une infestation de nuisibles ou encore par un encombrement du logement du fait d'accumulations compulsives.

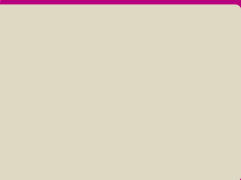
Le projet propose une nouvelle manière d'accompagner sur le plan médico-social des ménages présentant des fragilités récurrentes « en termes d'habiter », repérées par le bailleur et susceptibles de compromettre leur maintien dans le logement à long terme. Le point fort repose sur l'articulation entre le social et le médical en vue d'améliorer, de manière pérenne, les conditions de vie des ménages devenues précaires du fait d'un « mode d'habiter » inapproprié, parfois lié à une pathologie psychique.

Ce projet s'appuie sur une double compétence complémentaire, sociale et médicale, permettant d'accompagner vers le soin les ménages non suivis et en s'appuyant sur un mode opératoire en trois temps

- ^ En amont de l'intervention technique pour mieux la préparer et mieux l'appréhender ;
- ^ Pendant l'intervention technique, en cherchant une solution d'hébergement si nécessaire ;
- ^ Après l'intervention technique sur une durée suffisamment longue afin de limiter les risques de rechute.

Ce projet s'adresse aux locataires parisiens du parc ELOGIE-SIEMP présentant des fragilités dans leur mode d'habiter, suivis ou non sur le plan médical, avec ou sans mesure de protection, en situation d'isolement, confronté à des problèmes récurrents d'hygiène et/ou d'infestation et/ou de sylogomanie (accumulation compulsive), en impayé de loyers ou non mais dont le comportement met à mal le maintien dans les lieux.

Du fait de sa spécificité et de sa temporalité (en terme d'accompagnement), ce projet fera l'objet d'une étude approfondie pour en mesurer l'impact. Parallèlement, des formations/sensibilisations seront proposées aux locataires, en vue de prévenir les situations d'infestations de nuisibles. Des sessions seront organisées en direction du personnel de proximité pour le sensibiliser et lui permettre de repérer les situations de locataires présentant des fragilités.



2