

# **ACCORD COLLECTIF DE PATRIMOINE CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES CHAUFFE-BAINS GAZ ET VMC GAZ**

Conseil de Concertation Locative du Patrimoine du  
13 décembre 2023

**CCLP**





## ACCORD COLLECTIF DE PATRIMOINE CONTRAT D'EXPLOITATION DES CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES ET CHAUFFE-BAINS GAZ

---

### Préambule

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023, Elogie-Siemp a renouvelé le contrat relatif à l'entretien et au remplacement des chaudières individuelles, des chauffe-bains gaz, des VMC gaz et des DAACO sur son patrimoine.

### Contexte réglementaire

Le présent accord-collectif s'appuie sur les éléments et textes réglementaires suivants :

- L'entretien de la chaudière individuelle relève des obligations du locataire. Celui-ci est libre d'effectuer lui-même l'entretien s'il le souhaite ou de s'appuyer sur le contrat d'exploitation passé par Elogie-Siemp en supportant le coût des interventions correspondantes ;
- Le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 listant les charges récupérables dans le parc social précise que « *les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, **sont récupérables, lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.** » ;*
- L'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 dispose que « *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. ».*
- L'obligation d'entretien des chaudières individuelles au gaz prévue par l'article R.224-41-4 et suivants du Code de l'Environnement qui précisent que « *les chaudières individuelles gaz doivent **faire l'objet d'un entretien annuel** »*

### Ceci étant exposé

Le présent accord porte ainsi sur :

- Les modalités d'exploitation comprenant : la maintenance préventive des installations ainsi que les dépannages ;
- Les modalités de récupération de la prestation auprès des locataires concernés.

Il fait suite aux discussions lors du Conseil de Concertation Locative du Patrimoine du 1<sup>er</sup> février 2023 ainsi qu'à un groupe de travail dédié le 23 février 2023. Lors du CCLP du 1<sup>er</sup> février, après présentation des orientations du nouveau marché, il avait notamment été convenu par l'ensemble des parties présentes qu'il était « préférable que ce contrat ... reste de la prérogative d'ES pour des raisons de coûts et de sécurité ». Le cahier des charges de ce nouveau marché avait été partagé et travaillé avec les membres du Conseil de Concertation Locative du Patrimoine (CCLP) lors du groupe de travail du 23 février 2023.

Cet accord a été présenté au vote des membres du CCLP et validé lors de la réunion plénière du 13 décembre 2023.

## Périmètre et durée de l'accord

Cet accord de patrimoine concernant l'entretien des chaudières et chauffe-bains gaz de l'ensemble du parc de logements d'Elogie-Siemp s'applique donc à tous les locataires concernés par l'entretien d'une chaudière ou d'un chauffe-bains gaz.

Le patrimoine concerné représente environ 350 groupes et 5 250 logements au 1<sup>er</sup> juillet 2023.

Il s'applique pour une durée de 5 ans à compter de sa signature, qui est également la durée du contrat en cours.

## Nature et conditions de réalisation des interventions

Les prestations portent sur l'exploitation et le remplacement des chaudières individuelles, chauffe-bains et ventilation.

Les prestations prévues au marché au titre du P2 concernent les visites annuelles préventives mais aussi les visites de dépannage en cas de dysfonctionnement.

Prestations attendues au titre du P2 :

- La maintenance préventive annuelle des installations, les essais, réglages et manœuvres de vérification courante et règlementaires de bon fonctionnement ; Au titre de la maintenance, le titulaire devra notamment le nettoyage des brûleurs, corps de chauffe, la vérification des dispositifs de sécurité et de divers organes de l'équipement, le détartrage des corps de chauffe, la vérification de l'état du conduit de raccordement, la vérification du thermostat d'ambiance – le cas échéant -, le ramonage des conduits d'évacuation des fumées ou la vérification de bon raccordement pour les systèmes raccordés à un système 3CE/3CEP
- Les dépannages, l'astreinte pour dépannage d'urgence et toutes mesures conservatoires (compris fuites diverses), la réparation ;
- Lors de la visite annuelle, le technicien expliquera au locataire son fonctionnement et les manœuvres d'entretien préventif que le locataire peut réaliser tout seul ;
- L'étiquetage des équipements (chaudière, chauffe-bain, chauffe-eau, caisson de VMC), mentionnant ses coordonnées et la date du passage. À chaque passage, le TITULAIRE mettra sur l'équipement un autocollant en début de chaque période d'exploitation.
- La présence et le fonctionnement du DAACO lors de la visite annuelle préventive.

Principales interventions en cas de danger grave et immédiat réalisées dans un délai de **4 heures 7j/7** à compter de la demande :

- Arrêt de la VMC Gaz ou anomalie sur le Dispositif de Sécurité Collectif,
- Fuite de Gaz,
- Émanation de Monoxyde de carbone (CO),
- Décrochement d'un appareil Gaz,
- Fuite d'eau importante sur circuit chauffage, eau chaude et eau froide.

Les interventions d'urgence sont quant à elles réalisées dans les 24 heures à compter de la demande du lundi au vendredi ainsi que le samedi et le dimanche en cas de panne totale du chauffage et d'eau chaude.

Le prestataire pourra expliquer succinctement au locataire l'objet de son intervention et contrôler auprès de lui la présence de dysfonctionnement. Il l'informera également sur la définition d'un appel justifié afin de l'inciter à prendre contact à bon escient.

Lors de la première intervention, il formera le locataire à l'utilisation de sa chaudière, de son chauffe-eau et de ses organes de régulation ou programmation et vérifiera la compréhension du locataire.

Enfin, que ce soit lors de la visite annuelle ou à l'occasion d'un dépannage, le technicien veillera à maintenir les alentours de l'appareil dans le même état de propreté qu'il les a trouvés en commençant son intervention.

## **Modalités de récupération auprès des locataires**

Afin de garantir la sécurité des installations ainsi que la qualité de la prestation réalisée, Elogie-Siemp et les organisations nationales de locataires présentes au Conseil de Concertation Locative du Patrimoine conviennent qu'Elogie-Siemp continue de récupérer auprès des locataires concernés les charges liées à l'entretien de ces installations.

Les charges des locataires seront provisionnées tous les mois sur la durée de l'accord. La provision ne portera que sur les prestations réalisées au titre du P2.

Les montants seront révisés annuellement par application aux prix du marché d'un coefficient  $C_n$ \* donné par les formules suivantes :

→ Pour le P2 - Entretien courant :  $C_n = 15.0\% + 85.0\% (ICHT-IME (n) / ICHT-IME (o))$ .

À noter que ces formules de variation s'appliquent à l'ensemble des lots selon les dispositions suivantes :

- $C_n$  : coefficient de révision.
- Index (n) : valeur de l'index de référence au mois n.
- Index (o) : valeur de l'index de référence au mois zéro.
- La révision se fait à la date anniversaire du marché sur dernier indice connu.
- Le mois " n " retenu pour le calcul de chaque révision périodique est le mois le plus récent dont l'indice est connu (précédant la date anniversaire). Les prix ainsi révisés sont invariables durant cette période.

## **Modalités de suivi du présent accord**

Chaque année, en CCLP, un suivi de l'accord sera réalisé pour présenter une synthèse globale sur l'entretien des chaudières individuelles et chauffe-bains gaz.

Celui-ci comprendra notamment :

- un taux de pénétration par groupe pour les visites d'entretien et de maintenance,
- le nombre de dépannages effectués par groupe,
- le nombre de quitus transmis\*,
- le bilan par site des incidents relevés,
- une analyse de l'état du matériel, le taux de pannes par résidence.

*\* Les quitus relatifs aux visites d'entretien annuel seront étudiés et conservés.*

Une réunion pourra également être organisée avec le prestataire en présence de toutes les parties signataires du présent accord.

En cas d'évolution jurisprudentielle, législative, réglementaire ou technologique qui viendrait impacter de manière significative les dispositions du présent accord, l'ensemble des organisations nationales de locataires siégeant au CCLP signataires du présent accord et Elogie-Siemp s'engagent à se réunir pour convenir des suites à donner.

En cas de contestation sur les modalités d'exécution du présent accord, l'ensemble des organisations nationales de locataires siégeant au CCLP signataires du présent accord, Elogie-Siemp et le prestataire se réuniront pour tenter de résoudre dans le cadre d'un dialogue les difficultés d'application.

## **Conditions d'application de l'accord**

Un courrier individuel sera adressé à tous les locataires concernés dans le mois qui suit la signature de l'accord. Ce courrier sera rédigé avec les organisations nationales signataires du présent accord. Par ailleurs, une information sera également donnée aux locataires entrant sur du patrimoine concerné par le présent accord, lors de la signature du bail.

Dans le cas où 50% des locataires du parc d'Elogie-Siemp concerné par cet accord auraient manifesté leur refus dans un délai de deux mois à compter de la notification, l'accord serait rejeté. Les organisations nationales et les locataires seraient informés de la fin de l'accord.

## **Conditions de dénonciation de l'accord**

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 six mois avant une échéance – soit le 1<sup>er</sup> juillet 2028. Par parties, il convient d'entendre Elogie-Siemp et l'ensemble des organisations nationales siégeant au CCLP signataires du présent accord.

Il continuera à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer ou à défaut, jusqu'à la date de résiliation du présent accord.

Fait à Paris, le ..

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

Pour Elogie-Siemp  <i>Signé</i>
---------------------------------------

