

ACCORD COLLECTIF DU PATRIMOINE – ENTRETIEN ROBINETTERIE

RAPPEL DU 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. À 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 exposé,

Afin de réduire les consommations d'eau et les risques de fuites, il a été décidé de proposer la mise en place **d'un contrat d'entretien des robinetteries et sanitaires sur l'ensemble du patrimoine d'ELOGIE-SIEMP et pour une durée de 4 ans à compter du 1^{er} janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2026.**

Un groupe de travail, issu du Conseil de Concertation Locative du Patrimoine (CCLP), s'est réuni à plusieurs reprises pour en définir les contours et les modalités de mise en œuvre.

Lors du Conseil de Concertation Locative du Patrimoine du 13 octobre 2022, il a été demandé aux représentants des locataires de se positionner le 25 octobre 2022 au plus tard sur la signature du présent accord.

Le résultat, porté au compte rendu du CCLP du 30 novembre 2022, est le suivant :, :

Organisation	Favorable	Défavorable
SLC-CSF		31,43 %
CNL	31,05 %	
CLCV	18,95 %	
DAL	18,57 %	
TOTAL	68,57 %	31,43 %

A la majorité, il est décidé de procéder à la mise en place d'un marché d'entretien des robinetteries et sanitaires sur l'ensemble du patrimoine d'ELOGIE-SIEMP.

LE PÉRIMÈTRE DU CONTRAT :

Les prestations convenues s'articulent autour d'un volet préventif la première année et d'un volet curatif/dépannages tout au long du marché. Les prestations sont décrites dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières qui a été discuté avec les associations représentatives des locataires.

L'accord porte sur l'ensemble du patrimoine de plus de 2 ans afin de tenir compte des garanties de bon fonctionnement. Les groupes récemment livrés ou les groupes réhabilités avec rénovation des équipements sanitaires, ne sont pas concernés par la visite préventive, déjà couverte par la Garantie de Bon Fonctionnement.

Pour les nouveaux locataires, la visite préventive sera réalisée avant l'entrée dans les lieux.

Chaque année, le périmètre du contrat sera actualisé en intégrant les patrimoines livrés l'année (n-2) qui sortent de la Garantie de Bon Fonctionnement.

Le contrat exclut la notion d'astreinte qui est d'ores et déjà prévue dans le cadre du marché « astreinte ».

PRESTATAIRE ET PRIX :

La Commission d'Appel d'Offres a retenu les sociétés suivantes pour la mise en œuvre du présent accord :

Numéro du Lot	Désignation du lot	Nombre de groupes immobiliers	Nombre de logements	Prestataires	Prix mensuel par logement (€ TTC) ¹
1	Agence 1 - Paris Centre	157	2011	Candidat 3	2,40 € / mois
2	Agence 2 - 8e,9e,19e arrondissements	101	2338	Candidat 2	1,55 € / mois
3	Agence 3 - 10e,11e arrondissements	132	2474	Candidat 2	1,55 € / mois
4	Agence 4 - 5e,12e arrondissements	51	2295	Candidat 3	1,88 € / mois
5	Agence 5 - 13e arrondissement	45	3678	Candidat 3	1,78 € / mois
6	Agence 6 - 15e,16e arrondissements	74	2880	Candidat 6	1,87 € / mois
7	Agence 7 - 17e,18e arrondissements	165	2834	Candidat 2	1,55 € / mois
8	Agence 8 - 20e arrondissement	132	3516	Candidat 3	1,76 € / mois
9	Agence 9 - La Celle St Cloud	4	2531	Candidat 6	1,86 € / mois
10	Agence 10 - Essonne/Val de Marne	6	2314	Candidat 6	1,86 € / mois

INFORMATION DES LOCATAIRES :

Un courrier d'information sera adressé avec l'avis d'échéance de fin décembre 2022 à tous les locataires concernés par le présent accord.

La teneur de l'information adressée aux locataires valant notification individuelle, les affiches et les fiches pratiques présentant le contrat robinetterie aux locataires – pour les groupes avec ou sans gardien – ainsi que la fiche de synthèse pour les gardiens feront l'objet d'une concertation.

REFUS DE L'ACCORD :

Le présent accord peut être rejeté par les locataires pour un immeuble ou un groupe d'immeubles dès lors que l'accord est rejeté par 50 % des locataires (un vote par logement) par écrit dans un délai de deux mois à compter de la notification (Cf. Information des locataires).

Les organisations signataires du présent accord seront informées et un avenant sera établi avec les prestataires.

Pour les groupes qui reviendraient sur leur décision de refus en cours de marché, il est à noter qu'ils ne pourront bénéficier que du volet dépannage et ne pourront pas bénéficier de la visite préventive.

¹ Prix TTC par mois au logement calculé sur la base d'une TVA à 20%.

SUIVI DES PRESTATIONS ET CONCERTATION :

Au démarrage du marché, ELOGIE-SIEMP et les représentants des locataires recevront ensemble les prestataires afin de les sensibiliser à l'importance accordée collectivement au marché, à la qualité des prestations, aux délais d'interventions et au respect des rendez-vous pris.

Afin d'assurer le suivi de l'accord, une réunion annuelle aura lieu, au cours du premier semestre de l'année suivante, pour partager les chiffres clefs de l'année précédente et les éventuelles difficultés recensées sur le terrain.

En complément, un suivi à 6 mois avec les prestataires et les associations sera réalisé. Il portera notamment sur le taux d'avancement de la visite préventive. Afin de suivre la satisfaction des locataires sur la qualité des prestations réalisées, des enquêtes spécifiques seront mises en place après dépannage et après intervention préventive.

En cas de difficulté majeure et après vote en Conseil de Concertation Locative du Patrimoine, le contrat pourra être résilié avec un préavis de six mois avant la fin de l'échéance annuelle.

MODALITÉS DE FACTURATION :

Il est convenu que la facturation sera effectuée mensuellement, par logement et sur l'avis d'échéance.

Les prix sont exprimés en montant TTC par logement en valeur 2022. Ils seront révisés annuellement selon les modalités de l'indice de révision ICHT-IME publié dans le Moniteur.

Fait à Paris, le 30 novembre 2022

Pour la Confédération Nationale du Logement (CNL)	Pour l'Association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)	Pour la Fédération Droit Au Logement (DAL)
---	---	--

Pour ELOGIE-SIEMP