

ACCORD COLLECTIF DE PATRIMOINE – TRAITEMENT DES PUNAISES DE LIT

Conseil de Concertation Locative
du Patrimoine du 21 avril 2021



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 trois 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 décrit dans le cahier des charges ont été travaillés et validés en interbailleur en lien avec la DLH, la CS3D et le DFAS (ex SMASH).

Cinéma, hôtels, transports, logements, commissariat 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.

A ce jour, il a été constaté sur le parc Elogie-Siemp que :

- 20% des diagnostics réalisés n'entraînent pas d'intervention
- Environ 10% des locataires refusent de réaliser le diagnostic.
- Près de 30 % des groupes et 5 % des logements ont été touchés par les punaises de lit

Rappel du contexte réglementaire

Les bailleurs 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 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.

Cet accord de patrimoine concernant les interventions réalisées sur l'ensemble du parc de logements d'Elogie-Siemp **porte sur un principe de la mutualisation**. Il s'applique donc à tous les locataires. Il s'applique pour une durée de 2 ans à compter de sa signature, il pourra être renouvelé une fois pour une durée de deux ans supplémentaires avec l'accord explicite des signataires et présentation en CCLP. Les parties conviennent de se rencontrer à cet effet au moins six mois avant le terme du présent accord.

Lors du CCLP du 21 avril 2021, les membres siégeant ont majoritairement voté en faveur du prolongement de deux ans.

1 - La nature et les conditions de réalisation des interventions.

Les prestations portent sur le diagnostic et le traitement sur les logements et les parties communes.

Concernant le diagnostic, c'est 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.

- 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, la détection canine est mise en œuvre.
- Diagnostics 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 résultats.

2 - Les modalités de répartition financières & de facturation.

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 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.

Compte tenu des délais parfois longs pour établir la régularisation des charges de l'exercice précédent, lors du CCLP du 21 avril 2021, les membres siégeant ont majoritairement voté en faveur d'une modification des modalités de facturation avec une application du forfait à l'ensemble des locataires sur l'avis d'échéance de fin juin.

A titre d'exemple, pour l'année 2018, les dépenses représentent 171 000 euros. La participation individuelle de chaque locataire selon les modalités décrites ci-dessus et compte tenu du parc de 28 090 logements au 1^{er} janvier 2018, se serait élevée à 2,44 € par logement.

Les modalités de facturation sont les suivantes :

	Dépenses de l'année	Facturation sur	Modalités
Année 1	2019	2020	Avec les charges locatives N-1
Année 2	2020	2021	Juin 2021
Année 3	2021	2022	Juin 2022
Année 4	2022	2023	Juin 2023

3 – Les actions de sensibilisation et de communication

Elogie-Siemp et les représentants des associations de locataires membres du Conseil de Concertation Locative 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, rassurer sur la provenance des punaises de lit et préparer au mieux l'intervention d'un professionnel. Une fiche pratique est disponible chez les gardiens elle sera également mise à disposition sur l'espace locataire. Un nouvel article sur les punaises de lit est intégré au Mag de septembre 2019 et un tutoriel vidéo pour favoriser la prévention et l'éradication des punaises de lit est en cours de création en interbailleur. Par ailleurs, Elogie-Siemp met en place un accompagnement des locataires les plus fragiles dans le cadre du projet HYLOS (Cf. Annexe).

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 les services Habitat et Cadre de Vie des Directions Territoriales. Une présentation de la démarche et des prestations du marché a été présentée à tous les gardiens en juin et septembre 2019 et est rappelé régulièrement en interne. Une fiche de synthèse du marché va être mise à disposition de tous. Des sensibilisations sont également réalisées sur Intranet régulièrement.

Les prestataires ont été reçus 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.

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

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.

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 créer un groupe de travail dédié avec les signataires sur la durée de l'accord. Ce groupe de travail accueillera également les prestataires et se réunira en moyenne deux fois par an. Un des premiers travaux réalisés par ce groupe pourrait porter sur les consignes écrites transmises aux locataires ainsi que les éléments de communication. Cette première réunion se tiendra dans le mois qui suit la signature du présent accord.

4 - 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.

Une information relayant cet accord sera réalisée chaque année en juin pour accompagner la facturation du forfait aux locataires.

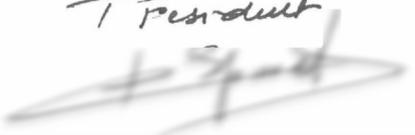
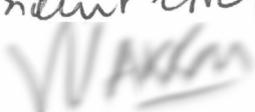
Dans les groupes d'immeubles dans lesquels l'accord aura été rejeté par écrit par 50% des locataires dans un délai de deux mois à compter de la notification, le principe de mutualisation à l'échelle du parc ne sera pas appliqué et seules les dépenses de leurs immeubles -selon les modalités du contrat en cours avec les prestataires du bailleur leur seront facturées, en application du décret Charges. Les locataires seront informés de la sortie de leur groupe de l'accord collectif. 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.

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.

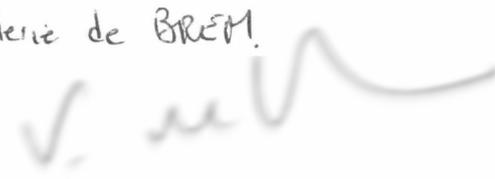
En cas de contestation sur les modalités d'exécution du présent accord, les parties se réuniront pour tenter de résoudre les difficultés d'application. Le présent accord pourra être résilié par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant un préavis 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, 21 avril 2021

<p>Pour le Syndicat du Logement et de la Consommation, affilié à la Confédération Syndicales des Familles (SLC-CSF)</p> <p>SPINAT Pierre. Président</p> 	<p>Pour la confédération Nationale du Logement (CNL)</p> <p>Oualid AKKARI, Président CNLFS</p> 
<p>Pour Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)</p> <p>Antoine Michel</p> 	

Pour Elogie-Siemp

Valérie de BREM.



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

