

ACCORD COLLECTIF : ORGANISATION DU TRAITEMENT DES CHARGES

Entre les soussignés :

GENNEVILLIERS HABITAT, Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), dont le siège social est 33, rue des Chevrins 92230 Gennevilliers, représenté par Monsieur Christophe LIEVIN, Directeur Général et dénommé dans les présentes par « la coopérative », D'une part,

Et

La Confédération Nationale du Logement (CNL), représentée par Madame PERRENOT, Madame NOGRETTE et Monsieur COMELLEC

L'association du Droit au Logement (DAL) représentées par Madame ABOUTAHER, D'autre part.

Préambule

Dans la perspective de l'amélioration de la satisfaction locataire, Gennevilliers Habitat s'est engagé dans une démarche de réorganisation en profondeur.

Au rang des sujets objets d'évolutions figurent les charges récupérables.

Un travail de reprise exceptionnel a été effectué pour permettre la production des régularisations des charges 2020 et 2021.

Travail autour duquel Gennevilliers Habitat a initié le partage des informations avec les représentants des locataires à l'occasion de plusieurs rencontres.

Au cours de cette période, plusieurs sujets ont fait l'objet de discussion. Gennevilliers Habitat s'est engagé à fiabiliser ses données et propose les améliorations suivantes :

Les thèmes abordés et objet de propositions :

1-La clé de répartition des charges

2-Le réajustement des provisions

3-La facturation des dépenses d'eau froide

4-Dépenses liées à l'élimination des rejets

5-Facturation chauffage : modalité répartition en attente mise en place des compteurs par rés.

Le présent accord collectif s'inscrit dans un cadre réglementaire bien précis.

En effet le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982, pris en application de l'article L.442-3 du code de la construction et de l'habitation, fixe une liste exhaustive des charges pouvant être récupérées auprès des locataires. L'article 23 al 5 de la loi n°462 du 6 juillet 1989, prévoit que des accords collectifs locaux, portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n°B6-I 290 du 23 décembre 1986, puissent déroger à cette liste.

En application de cet article : 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 ou moins 50 % des voix des locataires aux élections ou conseil d'administration ou conseil de surveillance de l'organisme ;
- Soit par une ou plusieurs associations regroupant ou 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.

Cet accord est conclu entre Gennevilliers Habitat et l'ensemble des associations citées ci-dessus, siégeant au Conseil de concertation locative (CCL), conformément au Plan de concertation locative signé.

I- La clé de répartition des charges :

Actuellement, les clés de répartition des dépenses récupérables de Gennevilliers Habitat sont basées sur des critères divers, issus de l'histoire du logement HLM qui, au fil du temps, ne sont plus toujours équitables et posent des problèmes de gestion et de lisibilité.

Il est donc envisagé, avec les représentants des associations de locataires, membres du Conseil d'Administration de Gennevilliers Habitat et du Conseil de Concertation Locative, d'actualiser la règle de répartition, de sorte à en améliorer la justesse et la simplicité.

Sur le volet règlementaire, il convient de rappeler qu'à l'exception du chauffage et de l'eau, le choix de la clé de répartition des dépenses récupérables est laissé à la libre appréciation du bailleur, tant qu'il a la capacité de faire la démonstration de sa recherche d'équité.

Ce travail est effectué à partir de simulations qui permettent de mesurer et valider l'impact de cette évolution.

Gennevilliers Habitat a établi son plan stratégique pour les années à venir. C'est dans ce cadre, afin d'apporter plus de transparence et d'équité au niveau des informations remises aux locataires, que cet accord est proposé.

La communication au niveau des charges locatives n'en sera qu'améliorée.

Il est ainsi proposé aux représentants des locataires de s'associer à Gennevilliers Habitat pour œuvrer à la satisfaction des locataires.

Article 1 : Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet d'uniformiser la clé de répartition de certaines charges récupérables, l'objectif étant la mise en place d'une répartition claire, stable, juste et pérenne.

Il est ainsi proposé que l'ensemble des charges locatives, à l'exception de celles facturées à l'unité ou liées à des consommations individuelles, le soit uniquement à la surface habitable.

Article 2 : Application du présent accord

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements propriété de Gennevilliers Habitat et le lie à l'ensemble des locataires.

Il s'appliquera également à toute nouvelle résidence mise en service après la signature de cet accord.

Il s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2024 aux contrats de location en cours et aux nouveaux baux.

Article 3 : information des locataires

Pour les locataires en place, l'information se fera par un courrier dédié, annexé à l'avis d'échéance du mois de janvier 2024

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, pourront également contribuer à l'information des locataires.

Article 4 : Opposabilité – Durée – Suivi :

4.1. Conformément à l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, l'application de l'accord est subordonnée à l'absence de rejet par écrit d'au moins 50% des locataires concernés dans un délai de 2 mois à compter de leur notification par Gennevilliers Habitat par lettre simple, par mail, par affichage dans les halls d'entrée des locaux de Gennevilliers Habitat, par la présence sur le site internet, les réseaux sociaux de Gennevilliers Habitat.

4.2. Sous réserve du point précédent, le présent accord prendra effet au 1^{er} janvier 2024. Sans limite dans le temps, les parties signataires conviennent d'assurer un suivi régulier de l'accord, au moins une fois par an, lors des rencontres du conseil de concertation locative, à l'occasion de la présentation de la régularisation des charges.

II- Le réajustement des provisions :

Article 1 : Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet de partager l'organisation de la politique de provisionnement de Gennevilliers Habitat.

A titre de rappel réglementaire : Les provisions sont une possibilité laissée aux bailleurs qui le souhaitent et leur utilisation implique une régularisation des charges au moins une fois par an.

Le provisionnement a pour objectif le paiement, par douzième, des dépenses à caractère récupérable. L'enjeu, pour un budget de charge soutenable par les locataires, est d'équilibrer au maximum les paiements, afin de leur permettre une plus juste gestion de leur budget au quotidien.

Historiquement, déstabilisé par les changements de personnel et réorganisations, Gennevilliers Habitat souhaite apporter plus de transparence dans ses pratiques et partager avec les représentants des locataires sa politique de provisionnement mise en place.

Afin de lisser au mieux les provisions pour charges, il est proposé d'ajuster chaque année les provisions dès le 1^{er} janvier à partir du budget voté en Conseil d'Administration. Une nouvelle révision pourra avoir lieu, s'il est produit un budget rectificatif, à l'issue de la production des régularisations des charges.

Enfin Gennevilliers Habitat souhaite se donner toutes les chances afin d'ajuster au mieux les provisions et propose ainsi, ponctuellement, de pratiquer des réajustements exceptionnels lorsque la situation l'exigera. Ceci pouvant se produire au gré de la survenance d'évènements exceptionnels. (Exemple : flambée des prix de l'énergie – renégociation d'un contrat – mise en place d'équipements nouveaux, opérations de résidentialisation ...)

Dans cette dernière situation, cette décision interviendrait avec une information préalable des représentants.

Article 2 : Application du présent accord

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements propriété de Gennevilliers Habitat et le lie à l'ensemble des locataires.

Il s'appliquera également à toute nouvelle résidence mise en service après la signature de cet accord.

Il s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2024 aux contrats de location en cours et aux nouveaux baux.

Article 3 : information des locataires

Pour les locataires en place, l'information se fera par un courrier dédié annexé à l'avis d'échéance du mois de janvier 2024

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, pourront également contribuer à l'information des locataires.

Article 4 : Opposabilité – Durée – Suivi :

4.1. Conformément à l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, l'application de l'accord est subordonnée à l'absence de rejet par écrit d'au moins 50% des locataires concernés dans un délai de 2 mois à compter de leur notification par Gennevilliers Habitat par lettre simple, par mail, par affichage dans les halls d'entrée des locaux de Gennevilliers Habitat, par la présence sur le site internet, les réseaux sociaux de Gennevilliers Habitat.

4.2. Sous réserve du point précédent, le présent accord prendra effet au 1^{er} janvier 2024. Sans limite dans le temps, les parties signataires conviennent d'assurer un suivi régulier de l'accord, au moins une fois par an, lors des rencontres du conseil de concertation locative, à l'occasion de la présentation de la régularisation des charges.

III- La facturation des dépenses d'eau froide :

Il est proposé aux représentants des locataires, par le présent accord, de permettre à Gennevilliers Habitat d'étudier et faire tout le nécessaire pour faire évoluer la facturation des dépenses d'eau froide.

Actuellement, pour un certain nombre de résidences, Gennevilliers Habitat reste le destinataire des factures des concessionnaires.

Dans ces cas, Gennevilliers Habitat assure la mise en place de compteurs divisionnaires, traduit par une charge récupérable au titre de la Location-Entretien-Relève, permettant ainsi de facturer à chacun des locataires sa consommation réelle.

A ce jour, le contrat en place prévoit 2 relèves par an, alors transmises sous forme de fichiers d'index 2 fois dans l'année.

Ainsi, toute l'année, Gennevilliers Habitat, via les avis d'échéance des locataires, sollicite des provisions basées sur le dernier tarif connu et un volume estimé à partir de la dernière consommation connue.

La régularisation de l'eau est l'un des postes de charges présentant la plus grande incertitude et l'un des plus gros écarts lors des régularisations de charges.

Multifactoriel, ces écarts reposent à la fois sur l'incertitude du prix, l'évolution aléatoire des consommations des locataires, mais aussi et surtout sur la qualité des relèves qui, aussi ponctuelle, ne permettent pas un suivi rigoureux du prestataire. Les anomalies s'accumulent : estimations, inversions, absence de relevé, ...

De plus Gennevilliers Habitat, dans son organisation actuelle, est totalement démunie en matière d'outil de sensibilisation à la réduction des consommations.

Article 1 : Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet de partager :

- La préoccupation de Gennevilliers Habitat s'agissant de l'équilibre entre les provisions et les dépenses d'eau et son souhait de l'améliorer,
- La nécessaire évolution de l'organisation de ce marché, afin de progressivement envisager la facturation des charges d'eau mensuellement, d'après des relèves mensuelles.

Dans la logique poursuivie par les concessionnaires, qui déploient la télé relève auprès de leurs abonnés, Gennevilliers Habitat se propose d'envisager le déploiement exhaustif de la

télérelève sur les compteurs de ses locataires, avec communication du relevé d'index mensuellement.

A terme Gennevilliers Habitat souhaite pouvoir facturer les locataires chaque mois au prorata de leur consommation réellement enregistrée.

Plusieurs effets positifs seront immédiatement perçus, notamment la fiabilisation des informations, le bon index au bon compteur pour le bon logement. Les locataires seront acteurs de leurs consommations mensuellement. Ainsi il y aura plus de transparence dans le fonctionnement de cette charge.

Il s'agit également d'une mesure de sensibilisation aux économies sur nos ressources naturelles. En effet, chez les bailleurs ayant adopté cette pratique, c'est une économie d'environ 20 % qui a été constatée sur le volume d'eau consommé sur leur patrimoine.

Si l'inconvénient de cette mesure est une instabilité relative au fil des avis d'échéance, l'un des nombreux effets positifs sera la prise de conscience par le locataire de l'impact de sa consommation directement sur la gestion de son budget mensuel. Ainsi un locataire vertueux et économe, qui réduirait sa consommation, verra son échéance directement réduite à due proportion des efforts consentis.

Article 2 : Application du présent accord

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements propriété de Gennevilliers Habitat et le lie à l'ensemble des locataires.

Il s'appliquera également à toute nouvelle résidence mise en service après la signature de cet accord.

Il s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2024 aux contrats de location en cours et aux nouveaux baux.

Article 3 : information des locataires

L'information aux locataires se fera au fur et à mesure de la mise en place de cette action. A chaque étape du déploiement, de son impact sur le quittancement, le locataire sera informé par tout moyen nécessaire.

Préalablement à la mise en œuvre sur les avis d'échéance, plusieurs étapes restent à préparer pour une mesure opérationnelle et efficace.

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, pourront également contribuer à l'information des locataires.

Article 4 : Opposabilité – Durée – Suivi :

4.1. Conformément à l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, l'application de l'accord est subordonnée à l'absence de rejet par écrit d'au moins 50% des locataires concernés dans un délai de 2 mois à compter de leur notification par Gennevilliers Habitat par lettre simple, par mail, par affichage dans les halls d'entrée des locaux de Gennevilliers Habitat, par la présence sur le site internet, les réseaux sociaux de Gennevilliers Habitat.

4.2. Sans limite dans le temps, les parties signataires conviennent d'assurer un suivi régulier de l'accord, au moins une fois par an lors des rencontres du conseil de concertation locative, à l'occasion de la présentation de la régularisation des charges. Sera proposée une analyse des volumes consommés et leur évolution.

IV- Dépenses liées à l'élimination des rejets :

Les charges récupérables, dans le logement social, sont définies par l'article L.442-3 du Code de la Construction et de l'habitation, avec en complément son décret d'application 82-955 du 9 novembre 1983.

La dernière modification de ce décret a eu lieu en décembre 2018 et portait réforme de la récupération des frais de personnel :

« Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, ..., Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assume, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches »

Si l'entretien de propreté des espaces communs est réalisé par des entreprises extérieures, Gennevilliers Habitat récupère son personnel de proximité à hauteur de 40 %, au titre du fait qu'il assure seul l'intégralité des missions afférentes à l'élimination des rejets.

Depuis plusieurs années les modes de collectes tendent à se modifier.

La pratique en vigueur à l'époque de la promulgation de la réglementation était les colonnes de vides ordures. Depuis, les collectivités ont mis en place le tri et, avec la clôture de ces vides ordures, est venue la mise en place de containers. Aujourd'hui apparaissent les points d'apports volontaires permettant de massifier la collecte, et limiter les manutentions souvent humainement pénibles.

Ce sujet a d'ailleurs fait l'objet à plusieurs reprises de questions au gouvernement. On pourra mentionner à titre d'illustration la question de Mme SAINT-PÉ Denise (Pyrénées-Atlantiques - UC) publiée le 09/12/2021 dans le JO Sénat page 6740, et la réponse apportée par le ministère en séance publique le 06/04/2022. *« La mise en place des PAVE a pour effet, lorsque le gardien ou le concierge était en charge de l'élimination des déchets, de le décharger de cette tâche ; elle est donc susceptible d'avoir des incidences sur le taux de*

récupération applicable. Il convient toutefois de relever que la jurisprudence ne limite pas l'élimination des rejets aux seuls déchets ménagers »

Travaillant à la satisfaction des locataires et par souci de transparence, Gennevilliers Habitat souhaite clarifier l'organisation de son service d'élimination de rejet et déterminer durablement les modalités de sa récupération.

Article 1 : Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet de partager et fixer durablement les modalités de récupération des charges, s'agissant de l'intervention de personnel salarié de Gennevilliers Habitat sur le service d'élimination des rejets.

En effet, comme le prévoit la réglementation en vigueur, Gennevilliers Habitat dispose de salariés déployés sur son patrimoine pour assurer seuls la mission d'élimination des rejets et cela quelque soit le mode de collecte des OM.

L'élimination des rejets à Gennevilliers Habitat est un service dédié à la satisfaction des locataires.

Cette intervention couvre plusieurs tâches liées à l'élimination des rejets dans les espaces communs (intérieurs et extérieurs) de la résidence .

- Réaliser les diverses interventions liées au ramassage des rejets présents dans les parties communes de l'immeuble : halls, cages d'escalier, couloirs, voies de circulation, parking, abords, ...
- Réaliser la collecte des déchets déposés dans les poubelles de courtoisies présentes dans les parties communes, ou à leur proximité immédiate.
- Réaliser les tâches nécessaires à la collecte des ordures ménagères et sélective quelles qu'en soient les modalités et leurs évolutions :
- Sortir les conteneurs et assurer leur entretien (protection, nettoyage etc.)
- Eliminer les rejets déposés aux abords de leur contenant
- Maintenir les bornes enterrées en état de propreté et assurer leur libre accès permanent

Gennevilliers Habitat s'engage à donner aux représentants des locataires les moyens d'opérer des contrôles inopinés, pour s'assurer de la réalité de l'exécution de ces tâches. Ces contrôles seront réalisés contradictoirement.

Au cas où le résultat d'un de ces contrôles ne serait pas jugé satisfaisant, les représentants des locataires seront en droit de réclamer la non-récupération des charges correspondantes sur la période considérée.

Les prestations correspondantes seront retirées du contrat de prestations de nettoyage des parties communes.

Article 2 : Application du présent accord

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements propriété de Gennevilliers Habitat et le lie à l'ensemble des locataires.

Il s'appliquera également à toute nouvelle résidence mise en service après la signature de cet accord.

Il s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2024 aux contrats de location en cours et aux nouveaux baux.

Article 3 : information des locataires

L'ensemble des locataires, y compris les nouveaux entrant, pourront en prendre connaissance par le biais de l'extranet locataire, où l'intégralité du document sera consultable.

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, pourront également contribuer à l'information des locataires.

Article 4 : Opposabilité – Durée – Suivi et Dénonciation :

4.1. Conformément à l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, l'application de l'accord est subordonnée à l'absence de rejet par écrit d'au moins 50% des locataires concernés dans un délai de 2 mois à compter de leur notification par Gennevilliers Habitat par lettre simple, par mail, par affichage dans les halls d'entrée des locaux de Gennevilliers Habitat, par la présence sur le site internet, les réseaux sociaux de Gennevilliers Habitat.

4.2. Sous réserve du point précédent, le présent accord tend à « sanctuariser » et partager la pratique déjà en œuvre au sein de Gennevilliers Habitat. Il n'y a donc pas de date de départ de la mise en œuvre.

Sans limite dans le temps, les parties signataires conviennent d'assurer un suivi régulier de l'accord, au moins une fois par an lors des rencontres du conseil de concertation locative, à l'occasion de la présentation de la régularisation des charges.

4.3 Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée. Il peut évoluer et faire l'objet d'avenants entre les soussignés, notamment en cas de modifications de la réglementation régissant la gestion des charges locatives.

Il peut être dénoncé par les soussignés par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de préavis de 6 mois avant le 31 décembre de l'année N-1. Dans ce cas l'accord continuera à s'appliquer jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel accord destiné à le remplacer.

IV- Facturation chauffage :

Modalité de répartition dans l'attente mise en place des compteurs par résidence

Gennevilliers Habitat souhaite profiter de cet accord collectif complet négocié, pour valider en transparence les modalités de répartition des frais de chauffage.

Article 1 : Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet de partager et fixer durablement les modalités de récupération des dépenses de chauffage, dans l'attente d'études sur les nécessités d'individualisation.

A ce jour Gennevilliers dispose de patrimoine raccordé à des chaufferies.

Cela suppose, à chacune des factures réceptionnées, de retravailler le montant de la dépense pour parvenir à la dépense réellement récupérable par nature de dépense.

Aussi, dans ce sens, pour plus de transparence, de simplicité et donc de satisfaction des locataires dans les explications, Gennevilliers Habitat investit dans la pose de compteurs d'énergie, qui sera propre à chaque résidence. Ainsi, la Coopérative pourra aisément procéder à une répartition de ces charges sur une base plus équitable, à savoir la surface habitable.

Article 2 : Application du présent accord

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements propriété de Gennevilliers Habitat qui sont chauffés à partir d'un dispositif collectif et le lie à l'ensemble de ces locataires.

Il s'appliquera également à toute nouvelle résidence mise en service après la signature de cet accord qui serait concernée.

Il s'applique sans délais aux contrats de location en cours et aux nouveaux baux.

Article 3 : information des locataires

L'ensemble des locataires, y compris les nouveaux entrants pourront en prendre connaissance par le biais de l'extranet locataire, où l'intégralité du document sera consultable.

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, pourront également contribuer à l'information des locataires.

Article 4 : Opposabilité – Durée – Suivi :

4.1. Conformément à l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, l'application de l'accord est subordonnée à l'absence de rejet par écrit d'au moins 50% des locataires concernés dans un délai de 2 mois à compter de leur notification par Gennevilliers Habitat par lettre simple, par mail, par affichage dans les halls d'entrée des locaux de Gennevilliers Habitat, par la présence sur le site internet, les réseaux sociaux de Gennevilliers Habitat.

4.2. Sans limite dans le temps, les parties signataires conviennent d'assurer un suivi régulier de l'accord à l'occasion des rencontres du conseil de concertation locative, ou encore lors de la présentation de la régularisation des charges.

Pour Gennevilliers Habitat, le Directeur Général



Les représentants des locataires.



Noëlle Martini



Corinne Didi



ABOUTAHER Dalila