

Accord collectif du 29 Juillet 2022
relatif à la répartition des dépenses liées au traitement
des punaises de lit et des blattes

Accord conclu entre :

- MACON Habitat, OPH dont le siège social est situé 211 rue du Président Kennedy à Mâcon, (71000), immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Mâcon sous le numéro 443 862 073 000 22, représenté par son Directeur Général, Karen CLIVIO-FONTANY, Désigné ci-après MACON Habitat, d'une part,

Et les associations de locataires membres du Conseil de Concertation Locative de MACON Habitat, d'autre part,

- La Confédération Nationale du Logement, CNL, représentant 59.31% des voix des locataires aux élections de représentants des locataires, domiciliée BP 46 71 302 Montceau-les-Mines cedex et représentée par sa Présidente, Colette BURY
- L'Indecosa CGT, représentant 25.03 % des voix des locataires aux élections de représentants des locataires, domicilié Place des Cordeliers à Mâcon et représenté par son Président, Olivier TAVIOT
- L'Association Force Ouvrière des Consommateurs, représentant 15.66 % des voix des locataires aux élections des représentants des locataires, domiciliée Place des Cordeliers à Mâcon et représentée par son Président, Patrick BRUET

Préambule

Les punaises de lit et les blattes sont de plus en plus présentes dans nos environnements et peuvent engendrer des conditions de vie particulièrement difficiles pour nos locataires.

Leur présence et l'évolution rapide de leur contagiosité nécessitent une prise en charge de plus en plus fréquente et importante et revêt des caractéristiques particulières.

La punaise de lit a fait sa réapparition dans les années 70. Les réglementations successives quant au retrait des insecticides nocifs, les modes de vie évoluant favorisant les déplacements internationaux sont des éléments qui ont contribué à favoriser le retour en force de ces nuisibles dans les logements (individuels ou collectifs), ainsi que dans d'autres lieux tels que les hôtels, hôpitaux, cinémas, maison de retraite, crèches, internat etc...

Tout le monde peut être touché quel que soit l'état de son logement. Dans les habitations, les punaises de lit sont principalement présentes dans les chambres mais peuvent également se retrouver dans les parties communes ou les logements adjacents.

Il est établi que cette apparition n'est pas la conséquence d'une éventuelle défaillance du locataire ou du bailleur dans leurs obligations contractuelles et respectives d'entretien.

A noter « qu'afin d'intensifier la mobilisation de la population et de tous les secteurs d'activité concernés, le Gouvernement a pris l'initiative d'un plan de deux ans mobilisant l'ensemble des ministères, coordonné au niveau national comme sur le terrain » - la punaise de lit sera explicitement mentionnée dans les décrets prévus par l'article L 1311-1 du code de la santé publique parmi les espèces devant être prévenues et traitées.

Concernant les blattes, la problématique est différente. Ces insectes sont des omnivores qui se nourrissent de tout, comme des matières premières, des cartons, de papiers et de déchets. Durant la journée, la blatte se réfugie dans un interstice ou un trou. La moindre anfractuosité dans un mur, dallage ou pièce lui suffit pour se cacher. Les blattes peuvent rester longtemps sans sortir des fentes où elles se protègent de la lumière. Elles peuvent envahir l'ensemble du mobilier, les cloisons et très vite se propager dans les espaces communs et logements adjacents.

Qu'il s'agisse de l'un ou l'autre des nuisibles, bailleur et locataire doivent donc agir rapidement et réagir de manière collaborative pour traiter l'infestation. Il convient dès lors d'établir le rôle de chacun dans la mise en œuvre du traitement de ces nuisibles et dans la prise en charge des coûts induits par ce dernier.

Les interventions et les traitements dans les immeubles de MACON Habitat sont en constante évolution depuis quelques années. Jusqu'à récemment, le service Hygiène de la ville de Mâcon accompagnait l'OPH dans le traitement et l'éradication de ces nuisibles. Aujourd'hui, MACON Habitat intervient directement via un prestataire. Les demandes d'intervention ont été multipliées par 3 en 4 ans engendrant des dépenses toujours de plus en plus importantes, supportées dans l'intégralité par l'Office.

Ceci étant exposé

MACON Habitat et les représentants des associations de locataires membres du Conseil de Concertation Locative ont convenu que l'éradication des punaises de lit et des blattes dans les logements et pavillons propriétés du bailleur, était un objectif commun. L'efficacité des traitements sera d'autant meilleure que l'action de chacun sera rapide.

Article 1- Objet

Cet accord locatif concerne les interventions réalisées sur l'ensemble du parc de logements de MACON Habitat sur un principe de mutualisation. Il s'applique donc à tous les locataires, à compter de sa signature et jusqu'au 31 décembre 2024.

Un bilan sera effectué une fois par an dans le cadre des rencontres du Conseil de Concertation Locative quant à l'application du présent accord. A cette occasion, si les résultats sont positifs, les parties pourront décider de revoir le périmètre

Le présent accord porte ainsi sur :

- La nature et les conditions de réalisation des interventions nécessaires pour le traitement des punaises de lit et des blattes (préventif et curatif)
- Les modalités de répartition de la participation financière des locataires de Macon Habitat aux dépenses correspondantes
- Les actions de sensibilisation et de communication auprès des locataires du parc

Article 2 – Nature des prestations

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

Concernant les blattes, il est admis qu'un traitement préventif de l'ensemble du parc mâconnais de macon habitat (hors pavillon) sera réalisé une fois par an sur les exercices 2023 et 2024. Ce traitement concerne les logements et les parties communes des immeubles. Une prestation curative interviendra à chaque fois qu'un locataire sollicitera les services de Macon Habitat.

Concernant le diagnostic pour la détection des punaises de lit, il s'agit d'un repérage visuel effectué par un prestataire missionné par MACON Habitat, éventuellement complété par un diagnostic canin.

Il a pour objectif de confirmer ou non la présence de nuisibles, de déterminer le niveau d'infestation du logement et d'expliquer au(x) locataire(s) les consignes à appliquer en amont des interventions.

Un diagnostic systématique sera réalisé sur sollicitation d'un locataire.

Les logements avoisinants et les parties communes seront également diagnostiqués et traités si des nuisibles sont détectés.

Une attention particulière sera portée pour les logements remis en location (blattes et punaises de lit)

Concernant le traitement, ce dernier est réalisé suivant différentes méthodes possibles préconisées par le prestataire. Selon chaque situation, le prestataire adaptera le traitement, et le cas échéant, pourra utiliser différentes méthodes de façon complémentaire.

Article 3 – Répartition du coût financier des prestations

Par les présentes, les signataires conviennent que tous les locataires participeront aux frais de diagnostic et de traitement des punaises de lit et des blattes dans la totalité des immeubles de MACON Habitat, y compris des logements vacants.

Le montant global de la participation des locataires est calculé, conformément à la loi sur la base d'une répartition des dépenses annuelles totales (en TTC) engagées sur l'ensemble du patrimoine de MACON Habitat pour le traitement des blattes, traitement préventif et curatif des interventions autant de fois que nécessaire, dans les logements infestés. Pour les punaises de lit, il s'agira uniquement d'un traitement curatif sur sollicitation des locataires.

Cette répartition s'établit comme suit :

- 0,75 cts d'€/ mois/locataire pour le traitement préventif et curatif des blattes
- 0,50 cts d'€/mois/locataire pour le traitement curatif des punaises de lit, soit 1,25€ /mois/locataire pour les exercices 2023 et 2024
- Pour l'exercice 2022, le traitement curatif des blattes ne pouvant être réalisé, la dépense sera de 0,82 cts/mois/locataire du 1er Septembre au 31 décembre 2022

Cette répartition donne lieu à l'établissement d'une provision mensuelle par logement qui fera l'objet d'une régularisation lors de la régularisation des charges récupérables.

Les associations de locataires disposeront lors du bilan annuel de l'ensemble des éléments permettant le contrôle de la régularisation de cette charge.

Article 4 – Communication, actions de sensibilisation et d'accompagnement des locataires

La sensibilisation et la mobilisation des locataires ainsi que l'accompagnement du personnel de proximité sont déterminants pour aboutir à l'éradication des punaises de lit et des blattes.

MACON Habitat met en place des outils de communication visant à informer les locataires des actions de sensibilisation et d'accompagnement afin de faciliter une mise en œuvre efficace de ces traitements (campagne de communication régulière, flyers, affichage dans les halls, suivi des interventions, etc.)

De leur côté, les associations signataires du présent accord s'engagent à contribuer à communiquer l'information dans le cadre de leurs actions.

Article 5 – Entrée en vigueur et durée de l'accord

Le présent accord prend effet à compter de sa signature et expirera le 31 décembre 2024.

Il pourra être prorogé dans les mêmes conditions, en fonction du bilan qui sera dressé du présent accord. A cet effet, une rencontre aura lieu au moins 6 mois avant son terme.

En cas d'évolution réglementaire, législative, jurisprudentielle et/ou technique qui impacterait de manière significative les termes du présent accord, les parties s'engagent à en revoir les conditions et, le cas échéant, à y mettre fin si la nature des évolutions ci-dessus évoquées devait le rendre caduque.

Article 6 – Suivi et réclamations

Chacune des parties s'accorde pour un suivi régulier du présent accord dans le cadre des réunions du Conseil de Concertation Locative.

En cas de réclamations sur les modalités d'exécution du présent accord, les associations de locataires et MACON Habitat se réuniront pour remédier aux difficultés remontées. Un avenant pourra alors venir modifier les termes du présent accord.

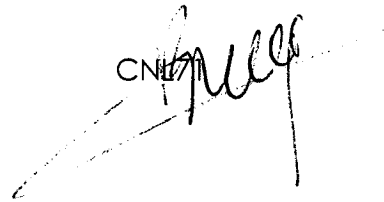
Karen CLIVIO-FONTANY

Directeur Général



Colette BURY

CNLI



Georges PEROT

Indecosa CGT



Patrick BRUET

AFOC

