



Accord collectif relatif à l'entretien des logements loués par les locataires

Entre,

D'une part, **Nanterre Coop'Habitat**, dont le siège social est situé au 93 avenue Irène et Frédéric Joliot Curie - 92000 Nanterre, représenté par sa directrice madame Véronique Monge,

Et

D'autre part, **les Associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation présentes dans le patrimoine :**

- Pour la Confédération Nationale du Logement (CNL), Monsieur Bernière,
- Pour l'UNLI, Monsieur Guillemaud,
- Pour l'AFOC, Monsieur Sellam
- Pour le DAL HLM, Madame Lenoir

Préambule

Nanterre Coop Habitat, 1^{er} bailleur de logement social sur la commune de Nanterre a succédé à l'OPH de Nanterre et poursuit, depuis le 1^{er} janvier 2020, les missions de ce dernier.

Dans le cadre d'une location de logement il existe des obligations à la charge du bailleur, en particulier celle de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations et des obligations à la charge du locataire en matière de réparations locatives et d'entretien du logement.

Par accord collectif du 31 mars 2016 Nanterre Coop Habitat a défini les modalités pratiques de relocation des logements et instauré un constat de sortie venant considérablement alléger l'état des lieux de sortie du logement.

Dans le cadre de la vie du bail le locataire doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et des menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction fortuit ou

AG M¹ PB
m le

force majeure. Il en résulte également que le locataire doit répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du bail.

Le présent accord complète l'accord sur la procédure d'état des lieux (constat de sortie) et précise les droits et obligations des deux parties pendant la vie du bail. Il indique la répartition du coût des réparations locatives prenant en compte la vie théorique des équipements.

Article 1 : objet de l'accord

Le présent accord a pour objectif :

- De préciser les droits et les obligations du locataire en matière d'entretien locatif de son logement et ses annexes ;
- De définir la notion de vétusté et de dégradation applicables lors de la facturation des réparations locatives,
- D'établir la grille de durée de vie des équipements, des franchises et des abattements conventionnels pour vétusté applicable aux travaux nécessaires,
- De définir le coût des remplacements des moyens d'accès perdus
- De définir sa communication, son suivi et sa durée.

Il s'applique à l'ensemble des logements gérés par Nanterre Coop Habitat et ces clauses s'appliquent aux contrats des locataires en cours et ceux à venir.

Article 2 : entretien du logement, droits et obligations du locataire

Selon l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire prend en charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au bail et les menues réparations (décret n° 87-712 du 26 août 1987), sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, une malfaçon, un vice de construction, un cas fortuit ou de force majeure.

Les réparations de toute dégradation ne relevant pas d'un cas de force majeure ou n'étant pas du fait de Nanterre Coop Habitat restent à la seule charge du locataire.

Article 3 : vétusté, dégradations et facturation des réparations locatives

3.1 Notions de vétusté et de dégradations :

Conformément au décret n°2016-382 du 30 mars 2016, la vétusté est l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps et de l'usage normal des matériaux, d'un équipement ou d'un élément d'équipement dont est constitué le logement.

La dégradation est le résultat d'un mauvais entretien ou d'un mauvais usage de la chose louée.

Les réparations locatives sont des menues réparations prises en charges par le locataire et résultant d'un usage normal des lieux.

AE ns² PB^m Je

3.2 Application de la vétusté dans le calcul des réparations locatives

En condition d'utilisation normale, et hors défaut de pose ou de fabrication, l'usure d'un équipement n'apparaît pas les premières années de fonctionnement. Il convient donc d'appliquer une période dite de « franchise » pendant laquelle les réparations sont entièrement à la charge du locataire, tout dysfonctionnement pendant ces premières années étant imputé à un défaut d'utilisation, hors garantie biennale de l'équipement. En cas d'un désordre sur un équipement relevant de la garantie fabricant ou garantie biennale, celui-ci est remplacé sans frais pour le locataire par Nanterre Coop Habitat.

Au-delà de cette période, la vétusté doit être prise en compte pour permettre une prise en charge proportionnelle à l'ancienneté d'un équipement lorsque son remplacement s'impose techniquement.

Ainsi, selon l'ancienneté de l'équipement défectueux, le bailleur prendra tout ou partie du coût de remplacement.

Les « abattements » pour vétusté permettent ce calcul en fonction de la date d'installation (ou première mise en location) de l'élément concerné par référence à une durée de vie théorique figurant sur la grille de vétusté (annexe 1). Ils s'appliquent après la période de franchise.

Une grande majorité d'équipements restent en état de fonctionnement et d'usage après la période présumée de vie (période dite de « franchise » + période dite « des abattements »). Il n'y a pas lieu de les remplacer.

La grille de vétusté et d'abattement est mise en place et annexée au présent accord (annexe 1), afin de calculer le coût de la remise en état facturé au locataire, basé notamment sur les marchés à bon de commandes d'entretien courant. Des dispositions spécifiques concernent les revêtements de sol.

Cette grille précise :

- la liste des équipements concernées,
- la durée de vie théorique de l'équipement,
- la durée de la période de franchise,
- le pourcentage d'abattement pour vétusté par année

L'information de la date à laquelle l'équipement a été posé reste à la charge de Nanterre Coop Habitat.

La date à prendre en compte pour appliquer les abattements de vétusté sera celle de la construction du programme ou éventuellement celle des travaux de changement de l'élément concerné.

Un locataire ne pourra supporter le coût de remplacement d'un équipement lié au mauvais usage des locataires qui l'ont précédé.

AG^m 11³ P/B_{2c}

3.3 Sont à la charge du locataire, et sans abattement au titre de la vétusté :

- Les réparations suites à des sinistres dont le locataire est responsable ou non dans le cadre de la convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles (IRSI)
- Les réparations non effectuées suite à un sinistre ayant donné lieu à une indemnisation pour le locataire ;
- Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire sans accord écrit de Nanterre Coop'Habitat
- Les dégradations volontaires ou consécutives à une utilisation anormale des lieux;
- La remise en état des lieux lorsque les locaux ont subi des transformations sans l'accord écrit de Nanterre Coop'Habitat
- Les dépenses consécutives à un défaut d'entretien, de propreté et d'hygiène ;
- Toute dégradation qui fait suite à un usage fautif du locataire.
- Les équipements à la charge du locataire selon ce qui est détaillé dans la plaquette « qui fait quoi ».

Cette liste n'est pas exhaustive, elle n'est donnée qu'à titre d'exemple.

3.4 Sont à la charge du bailleur, et sans abattement au titre de la vétusté :

- Les équipements à la charge du bailleur selon ce qui est détaillé dans la plaquette « qui fait quoi ».
- Les équipements nécessitant un remplacement et dont la durée de vie est arrivée à échéance selon la grille de vétusté annexée au présent accord

Article 4 : coût des remplacements des moyens d'accès perdus ou cassés

Les locataires ayant besoin d'un badge supplémentaire ou ayant cassé ou perdu son moyen d'accès (clé, badge, émetteur) pourra faire une demande à Nanterre Coop Habitat en remplissant le formulaire auprès de son gardien (annexe 2).

Celui-ci sera refacturé comme suit :

- Badge hall/parking : 20 euros
- Emetteur parking (BIP radio ou infrarouge) :
 - o Cassé : 50 euros
 - o Perdu : 110 euros
- Clé parking ou accès ascenseur :
 - o Cassée : 50 euros
 - o Perdue : 110 euros
- Serrure boîte aux lettres :
 - o Serrure cassée ou clé perdue : 20 euros
- Serrure porte d'entrée Sans Souci cassée :
 - o Modèle grande clé : 200 euros
 - o Modèle petite clé : 400 euros

Article 5 : information du locataire

Nanterre Coop' Habitat conserve l'original du présent accord collectif signé et un exemplaire est remis à chaque signataire. Il entre en vigueur le jour de sa signature.

Un exemplaire du présent accord sera disponible sur le site internet de Nanterre Coop' Habitat (www.nanterre-coop-habitat.fr) et à disposition dans tous ses lieux d'accueil.

Une information sera faite à tous les locataires dès la signature du présent accord.

Chaque nouveau locataire se verra remettre un exemplaire de l'accord lors de son entrée dans les lieux, en annexe du contrat de location.

Les clauses du présent accord s'appliquent aux contrats de location en cours et ceux à venir.

Article 6 : modalité de facturation

En cas d'une prise en charge partielle ou totale par un locataire d'une intervention, Nanterre Coop Habitat s'assurera de la signature préalable du courrier d'accord de prise en charge par le locataire (annexe 2).

La part facturée au locataire apparaîtra sur l'avis d'échéance faisant suite à la réalisation des travaux.

Un échelonnement sera possible sur demande du locataire auprès de son gestionnaire locatif et au regard de sa situation financière.

Article 7 : Suivi de l'accord

A l'issue de l'année en cours, un bilan sera réalisé et présenté lors la première réunion du Conseil de Concertation Locatives de l'année suivante afin de déceler les éventuelles difficultés d'applications.

Les bilans annuels des années suivantes seront réalisés sur le même principe.

Article 8 : les voies de recours pour le locataire

En cas de désaccord, le locataire peut solliciter par écrit et lettre recommandée avec accusé de réception, la Direction de la Proximité et Qualité de Service de Nanterre Coop Habitat et porter toute réclamation. Le locataire peut demander l'assistance d'une association de défense des locataires.

La Direction examinera le dossier et s'engage à justifier sa décision, en cas de réclamation déboutée.

En cas d'échec de cette phase amiable, le locataire peut saisir un conciliateur de justice, selon les modalités prévues par l'article 7 du décret n°2001-653 du 19 juillet

2001 pris pour application de l'article 20 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et relatif aux Commissions Départementales de Conciliation.

Article 9 : Durée de l'accord

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée entre Nanterre Coop Habitat et les associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation présentes dans le patrimoine.

Il peut être dénoncé par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée aux autres parties. La dénonciation prendra effet à l'expiration du troisième mois qui suit la réception de la lettre recommandée.

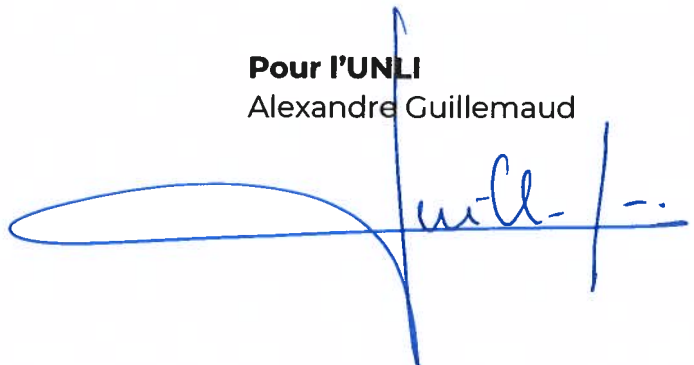
L'accord continue, néanmoins, de produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer.

Nanterre, le **10 OCT. 2023**

Pour Nanterre Coop Habitat
Véronique Monge



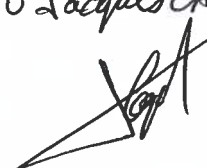
Pour l'UNLI
Alexandre Guillemaud



Pour la CNL
(Confédération Nationale du Logement)
Pierre Bernière



Pour le DAL HLM
~~Véronique Lenoir~~

~~Po Jacques Carot~~


Pour l'AFOC
(Association Force Ouvrière Consommateur)
Mohammed Sellam



Annexe 1

Equipements		Durée de vie (années)	Franchise (années)	Abattement par année après franchise (%)
Plomberie	Appareil sanitaire (douches, baignoires, cuvette WC, lavabo, évier)	20	10	10
	Meuble sous évier	10	5	20
	Paroi de douche / baignoire	10	5	20
Electricité	Convecteur / radiant	15	5	10
Menuiserie - Serrurerie	Volet roulant, stores, persiennes	15	5	10
	Quincaillerie, serrurerie (y compris serrure porte palière)	15	5	10
Equipements		Ancienneté locataire dans logement (années)	Franchise (années)	Abattement par année après franchise (%)
REVETEMENT DE SOL*	Revêtement de sols souples (hors déplacement de mobilier)	40	30	10

* De façon spécifique, compte tenu de la nature de la prestation, est considérée l'ancienneté du locataire dans le logement. Le déplacement du mobilier reste à la charge et sous la responsabilité du locataire.

Exemple :

Remplacement d'une serrure de porte palière : 200€

- Ancienneté de la serrure : 4 ans
 - o Cout locataire : 200€
 - o Cout NCH : 0€
- Ancienneté de la serrure : 11 ans
 - o Cout locataire : $200€ - 6 \times 10\% = 80€$
 - o Cout NCH : $200€ - 4 \times 10\% = 120€$
- Ancienneté de la serrure : 16 ans
 - o Cout locataire : 0€
 - o Cout NCH : 200 €

7
 AR m ly PB JC

ANNEXE 2

Courrier de prise en charge :

Nanterre, le xx/xx/xxxx

Je soussigné,, locataire du logement situé à Nanterre, accepte la prise en charge du remplacement de l'équipement suivant :

.....

En application de l'Accord collectif relatif à l'entretien des logements loués par les locataires, validé le XX/XX/2023 en Conseil de Concertation Locative, je m'engage à régler le montant suivant :

- Valeur à neuf : €
- Durée de vie théorique (année) : ans
- Franchise (année) : ans
- Abattement par année après franchise :%
- o Cout locataire : €
 - o Cout NCH : €

Ce montant sera indiqué sur l'avis d'échéance le mois qui suit la réalisation des travaux.

Signature du locataire

ly
8
AR ns PB JC