



ACCORD COLLECTIF

Contrat de robinetterie

Préambule : rappel du contexte réglementaire

Article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 dispose :

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.

Cet accord collectif relatif à l'entretien de la robinetterie a pour objectif de :

- Fournir un interlocuteur identifié susceptible de répondre aux demandes des locataires dans des délais contractuels précis
- Lutter contre les surconsommations d'eau engendrées par les fuites.
- Conserver les performances des installations à un niveau proche de celui des performances initiales ;
- Pourvoir à la modernisation progressive des équipements de robinetterie, le remplacement par des équipements neufs étant réalisé chaque fois que nécessaire.

A cette fin une concertation a été menée avec les associations et amicales de locataires lors des conseils de concertation locative du 10 juin 2022 et du 2 décembre 2022, en vue de faire bénéficier à l'ensemble des locataires d'IDF Habitat le bénéfice d'un contrat robinetterie en contrepartie d'une redevance mensuelle.

Le présent accord a pour objet d'élaborer collectivement un contrat devant entrer en application au 1^{er} février 2023

Entre les soussignés

SCIC HLM IDF HABITAT immatriculée au RCS de CRETEIL sous le N°785 678 145, dont le siège social est 59 avenue Carnot à CHAMPIGNY SUR MARNE CEDEX (94507) représentée par son représentant légal

Et

- CLCV représenté par *SATIN PATILLON*

- CNL représenté par *MICHEL MITTENBERG*

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DE L'ACCORD COLLECTIF

La SCIC IDF HABITAT propose de mettre en place une prestation de maintenance des équipements de robinetterie dont le détail est joint en annexes.

ARTICLE 2 - CONCERTATION

Le présent accord entrera en application au 1^{er} février 2023. Les termes de l'accord seront portés à la connaissance de chaque locataire dans le délai d'un mois suivant sa signature. En cas de rejet par écrit du présent accord par au moins 50% des locataires du patrimoine de la SCIC IDF Habitat, dans un délai de deux mois à compter de sa notification individuelle, les termes de l'accord ne seront pas obligatoires.

ARTICLE 3 - CHAMPS D'APPLICATION DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord collectif concerne l'ensemble des locataires des résidences propriété de la SCIC HLM IDF HABITAT mises en services depuis plus de deux ans. Les groupes récemment livrés ou les groupes réhabilités avec rénovation des équipements sanitaires, ne sont pas concernés par la visite préventive.

Pour les nouveaux locataires, la visite préventive sera réalisée à dans le cadre de la remise en état du logement.

Cet accord sera opposable à l'ensemble des locataires de la SCIC IDF Habitat et s'appliquera aux nouveaux locataires entrants sur le patrimoine d'IDF Habitat.

Les résidences sans contrat pourront faire l'objet d'une intégration au marché par voie d'avenant, et entreront dans le périmètre de l'accord collectif. Quant aux résidences nouvellement livrées (neuves) ou nouvellement réhabilitées avec remplacement de la robinetterie, elles seront intégrées aux termes des 2 premières années.

ARTICLE 4 - REDEVANCE

Chaque locataire est redevable mensuellement au titre de cet accord d'une redevance de 1,73 euros mensuel TTC (sur la base d'une TVA à 10%) révisable conformément aux clauses de révisions du marché.

ARTICLE 5 - SUIVI DE L'ACCORD

Les parties signataires conviennent d'assurer un suivi régulier de l'accord collectif lors des conseils de concertation locative.

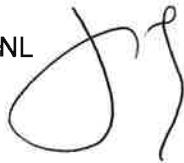
ARTICLE 6 - DUREE DE L'ACCORD

Il sera valable pendant toute la durée du marché du contrat robinetterie soit du 1^{er} février 2023 au 31 janvier 2027.

Fait à Champigny, le 23.01.2023

Représentant de SCIC HLM IDF HABITAT

Représentant CNL



Représentant CLCV



ANNEXE 1

CONTRAT ROBINETTERIE

1- OBJET

Le contrat robinetterie a pour objet les prestations de maintenance robinetterie et des prestations de remplacement programmées d'équipement.

2- MOYENS

La maintenance, le dépannage et le remplacement des installations de robinetterie qui équipent les logements de la SCIC HLM IDF HABITAT seront assurés par une entreprise extérieure

3- DESCRIPTIF DES PRESTATIONS TECHNIQUES

3-1 Visite de maintenance obligatoire sur tous les logements pour l'année 2023.

La visite de maintenance préventive a pour but :

- De réduire les risques de fuites d'eau ;
- De conserver les performances des installations à un niveau proche de celui des performances initiales, ainsi que les conditions de sécurité optimales ;
- De réduire la gêne occasionnée aux locataires ;
- D'éviter la panne et in fine l'intervention corrective.

Le Titulaire devra effectuer la maintenance préventive par un contrôle, entretien et/ou remplacement si nécessaire des équipements du marché, corriger toutes les non-conformités relevées sur les équipements afin de remettre à un niveau conforme aux exigences techniques et opérationnelles, l'ensemble du patrimoine pour maîtriser et réduire les opérations de maintenance corrective.

Cette prestation inclut la main d'œuvre portant sur l'entretien et le remplacement de petites pièces consommables (joints, flexibles, inclus les flexibles métalliques de raccordement). Les actions effectuées lors de cette visite comprennent également, selon les besoins, les actions de maintenance corrective de remplacement des pièces défectueuses.

Cette visite a pour objet le contrôle et l'entretien de tous les équipements de robinetterie sanitaire et leurs accessoires situés depuis la vanne d'isolement du logement (comprise), et comprend nécessairement :

- La vérification des robinets et des fuites ;
- Le rodage des sièges et le remplacement des clapets si nécessaire, le graissage des têtes ;
- La reprise des fuites, y compris sur les raccords entre les tuyauteries et les robinets et chasses d'eau ;
- Le remplacement des joints, clapets, presses étoupes, mécanismes de chasse d'eau (flotteurs et joint cloches), selon besoin, pour éviter les fuites ;
- La vérification et le remplacement (si besoin) des vidages (mécanisme, bouchon, bonde ...) ;
- Le remplacement des robinets non réparables selon besoin en P3 ;

- La réfection des joints silicone autour des baignoires, douches, lavabos et autres, si l'état d'étanchéité n'est plus assuré. L'état d'un joint silicone devra être remplacé dès lors que son aspect visuel présente des traces de moisissure, saleté, traces noires, ou qu'il sera décollé ... même s'il remplit parfaitement son office d'étanchéité sur l'intégralité de sa longueur ;
Dans le cadre de cette visite de remise à niveau, le Titulaire aura également à charge de fournir et d'installer les éléments suivants :
- Le remplacement des disques et cartouches, selon besoin ;
- Le remplacement des systèmes des chasses d'eau, joints, raccords, selon besoin.
- Une douchette 2 jets ou 3 jets « pluie » type Tempesta classique de chez « GROHE » ou équivalent avec limiteur de débit avec flexible de 1.75 m, selon besoin ;
- Un limiteur de débit pour douche 8L/mn, selon besoin ;
- Un flexible de douche à bague rotative, selon besoin ;
- Deux aérateurs 8L/mn de type Airforce one ou équivalent (robinet cuisine et SdB), selon besoin ;

3-2 Intervention en maintenance corrective- Réparations

Le Titulaire doit forfaitairement toutes interventions de remise en état, et ce dès le 1^{er} jour du marché.

Il doit le remplacement des pièces détachées (fournitures et main d'œuvre comprises) des équipements pour remédier aux défauts qui seraient constatés, que ceux-ci proviennent d'une défectuosité des produits ou matériaux employés par lui, des conditions d'exécution des interventions dont il a la charge. Il doit s'agir de menues réparations.

La décision d'effectuer une action de maintenance corrective est prise soit :

- Pendant la visite de maintenance préventive obligatoire (2023)
- A la suite de la visite de maintenance préventive obligatoire si elle doit être programmée (2023)
- A la demande d'intervention de IDF HABITAT ;
- A la demande des locataires (appel à un centre d'appel)

3-3 Garantie totale – Remplacement d'équipement en partie privative

Cette garantie est à la charge exclusive d'IDF Habitat

Le Titulaire a l'obligation de :

- Réparer et remettre en état de fonctionnement tout équipement déficient ou défaillant, de façon à maintenir l'installation en bon état de fonctionnement continu, dans les logements ;
- Remplacer tout matériel qui n'est plus en mesure d'être réparé par du matériel neuf, référencé et conforme aux exigences de IDF HABITAT, ainsi qu'à la remise en service dans les plus courts délais d'exécution ;
- Prévenir les risques et dégâts d'une fuite d'eau nécessitant une coupure d'eau
- De l'altération ou cessation de l'aptitude d'un bien à accomplir la fonction requise.

Le Titulaire s'engage à effectuer la maintenance corrective avec prise de RDV (fixés à jour fixe hebdomadaire) préalable et obligatoire auprès des locataires.

Il est à noter que le remplacement complet de l'équipement doit être réalisé si le problème subsiste à la suite de 2 interventions sur les 12 derniers mois glissants sur un même appareil et pour la même prestation dans le même logement.

Les ballons d'eau chaude électrique sont exclus dudit contrat (objet d'un autre contrat d'entretien chez IDF Habitat).

Annexes : tableau récapitulatif des équipements pris en charge et du matériel non pris en charge

3-4 : Remplacement programmé d'équipement.

Ce remplacement programmé sera à la charge exclusive d'IDF Habitat

Ces travaux de remplacement représenteront chaque année (à compter de l'année 2023 et/ou sur décision exclusive de IDF HABITAT) a minima 5% des logements couverts par le contrat, le seuil étant défini tous les ans par IDF HABITAT ;

Pour l'année 2023, IDF HABITAT aura établi une liste de résidences présentant des taux d'interventions de dépannages les plus importants, ou eu connaissance de la vétusté particulière de certaines résidences. Ces résidences seront désignées en priorité au plus tard à la fin du 1^{er} trimestre 2023. Les résidences indiquées dans l'annexe Patrimoine sont données à titre indicatives.

Les résidences qualifiées en priorité 1 seront proposées à la prestation sur l'année 2024, en priorité 2 sur l'année 2025 et priorité 3 en 2026 (l'année 2026 étant sur 8 mois, le P3R sera ajusté en quantité par IDF HABITAT). Ce fichier devra être transmis au plus tard le 31 janvier de chaque année à IDF HABITAT, présenté et argumenté lors de la réunion de présentation du bilan annuel.

Les résidences seront déterminées par IDF HABITAT et le Titulaire en tenant compte des contraintes (vétusté, taux de dépannage, non programmation de travaux de réhabilitation lourde, ...) et de l'analyse des retours des visites d'entretien préventives.

Le remplacement programmé d'équipements ne s'opèrera que sur une ou plusieurs entités compactes, c'est-à-dire une résidence.

Les équipements récents seront aussi remplacés afin de permettre à l'entité d'être équipée du même modèle de robinetterie.

Les équipements/appareils remplacés deviendront propriétés de IDF HABITAT dès leur installation.

Sont concernés par le P3R, les équipements suivants :

- Les robinets ou mitigeurs seront remplacés par des mitigeurs sauf dans le cas où la production d'eau chaude sanitaire est assurée par un chauffe-bain individuel qui nécessitera l'installation de mélangeurs ;
- Le mécanisme complet de chasse d'eau double poussoir (sauf exception : ex. matériel Porcher Aspiranbo) ;
- Flexible, pommeau, support et douchette.

4- CONDITIONS D'INTERVENTIONS

a- Modalités d'intervention pour la visite d'entretien en 2023

Lors du premier passage, un avis collectif sera affiché dans les entrées au moins huit (8) à quinze (15) jours à l'avance dans les halls d'entrée.

Cet affichage sera doublé d'un avis individualisé avec le nom de la société déposée dans la boîte aux

lettres du locataire.

Un SMS sera envoyé 24 heures avant l'intervention pour rappel aux locataires.

En cas d'absence du locataire, une nouvelle visite devra avoir lieu au plus tard 1 mois à la suite du 1er passage.

En cas de nouvelle absence, IDF habitat interviendra auprès du locataire absent afin de lui rappeler ses obligations réglementaires et contractuelles pour planifier un dernier passage.

Les interventions dans les résidences seront fixées à la ½ journée (en précisant le matin ou l'après-midi avec les horaires bornés), **par entrée d'escalier, et les créneaux horaires précisés sur les affichages et avis de passage**. Toutes les interventions doivent être exécutées entre 8 heures 30 et 18 heures.

Les logements qui n'auraient pas été visités lors de la visite obligatoire 2023 devront être programmés chaque année suivante pour garantir, qu'aux termes du marché, l'ensemble des logements aura été visité au moins une fois, avec les prestations préventives complètes précédemment décrites.

b- Modalité d'intervention pour la maintenance et les réparations

Le titulaire du marché met à disposition du locataire un centre de relation client en charges de gérer les appels des locataires d'IDF Habitat.

Le CRC reçoit et enregistre les appels d'IDF Habitat et en aucun cas, il ne peut refuser une intervention relevant de ses obligations contractuelles.

c- Délai d'interventions

Sur réception d'un appel ou mail sur l'adresse dédiée, la personne du CRC devra qualifier le niveau d'intervention et ajustera, avec le locataire, le délai de prise en charge selon le degré d'urgence.

Les interventions dites Critiques seront programmées par le CRC avec le locataire ou IDF HABITAT pour qualifier le risque et définir le délai d'intervention.

Les interventions dites « Normales » seront planifiées automatiquement par le CRC.

En cas d'urgence (ex. défaillance des installations présentant un dégât des eaux), le délai prévu pour l'intervention est de **4 heures maximum** à compter de la réception de la demande émise par IDF HABITAT ou le locataire.

NOTA : Lorsque les interventions de dépannage ne peuvent pas être effectuées les jours fériés, un passage exceptionnel devra être programmé les jours suivants au plus tard 48 heures après le jour de passage habituel.

5- TARIFS DE LA PRESTATION

Les prix pratiqués comprennent la main d'œuvre, les pièces, les frais de déplacement et autres frais qui pourraient naître de l'exécution de la maintenance.

Le tarif est global et forfaitaire pour les prestations définies dans ce contrat.

Les montants des mensualités sont calculés en appliquant la TVA en vigueur lors de l'établissement de la facture.

Le montant de la prestation est pour le :

- P2 (entretien récupérable) : 18,84 € HT annuel par logement
- P3 (remplacement ponctuel des équipements) : 4,70 € HT annuel par logement.
- P3 R (remplacement d'équipement programmé): 170 300 € HT par an

6- REVISION DU TARIF

Le tarif annuel sera révisable chaque année suivant l'évolution de l'indice du BT 38, indice de mesures de l'évolution des coûts dans le secteur de la plomberie sanitaire. Il est publié annuellement par l'INSEE.

Calcul de la révision :

$$P = P_0 \times \left(0,15 + 0,85 \times \frac{BT38}{BT38_0} \right)$$

- P : Prix de la redevance annuelle, révisé HT
- P₀ : prix de base des prestations au mois d'établissement des prix (à la date de remise de l'offre)
- BT 38 : dernière valeur de l'indice BT 38 publié au JO le jour de la révision des prix BT 38₀ : valeur initiale de l'indice BT 38 publié à la date de signature de l'accord collectif

7- CLAUSE BUTOIR

Dans le cas où l'application des dispositions qui précèdent conduirait à une variation, à la hausse comme à la baisse, des prix unitaires de base supérieure à 2% par rapport à l'année précédente, le titulaire pourra appliquer la révision des prix suivante :

- P2 : Plafonnement des prix à 2% ;
- P3 : Plafonnement des prix à 8%. Une négociation pourra être engagée avec le pouvoir adjudicateur si le taux dépasse les 8%.

ANNEXES 2

Synthèse des équipements pris en charge P2/P3

1.1.1. Matériels pris en charge en P2 ET/OU P3

Contrôle (C) – Entretien (E) – Remplacement (R) si nécessaire		Commentaires
CER	Robinet, mélangeurs, mitigeurs et mitigeurs thermostatiques	Tout type d'appareils (évier, lavabo, lave main, douche, baignoire, chasse d'eau, bidet) Logement en ECS collective
CER	Joints sanitaires périphériques (silicones)	Tout type d'appareils (évier, lavabo, lave main, douche, baignoire, chasse d'eau, bidet)
CER	Inverseur bains / douche	
CER	Croisillons	
CER	Siphons	
CER	Cols de cygnes	Tout type de cols de cygne
CER	Têtes de robinets	Tout type de robinets
CER	Clapets de robinets	
CER	Cartouches mitigeurs	
CER	Mousseur et économiseur (pose si absent)	Suite à remplacement, vérification du bon fonctionnement des appareillages environnants (chaudière individuelle, chauffe bain ...)
CER	Flexible d'alimentation	
CER	Petit équipement : Vidage & bonde, trop plein, bouchon chaînette, clapet, raccord, joint fibre, collier, tirette lavabo	
CER	Robinet d'arrêt logement	En cas de changement d'un robinet d'arrêt, sont compris : isolement et remise en eau des colonnes EF et/ou EC + info locataire
CER	Robinet d'arrêt WC	
CER	Robinet machine à laver ou lave-vaisselle	
CER	Mécanisme complet chasse d'eau	Mécanisme à double chasse
CER	Réducteur de pression	En logement et/ou en gaines palières
CER	Clapet anti-retour	
CER	Clapet anti vide	
CER	Membrane clapet anti vide	
CER	Joint sanitaire	Les joints doivent être des joints bleus (joints gaz)
CER	Joint entre cuvette et réservoir	
CER	Joint cloche WC	
CER	Joint flotteur WC	
CER	Presse étoupe	Nettoyage, détartrage, graissage, resserrage
CER	Contrôle de la pression d'eau	
C	Joint de pipe seul	Contrôle visuel seul du joint pipe – A signaler à IDF HABITAT
C	Robinet auto-perceur	Contrôle visuel seul – A signaler à IDF HABITAT
CER	Tous les joints de robinetterie et bague d'étanchéité (tout le logement y/c robinet d'arrêt logement)	
CER	Support douchette	Adapter le support si changement des équipements
CER	Vannes en pied en pied de colonne	Contrôle et remplacement si nécessaire (sur BPU)

1.1.2. Matériels non pris en charge en P2 ET/OU P3

EXCLUSION P2/P3	Commentaires
Réservoir WC	A signaler à IDF HABITAT
Contrôle, reprise (dépose et repose) de la fixation et scellement des installations et équipements sanitaires si nécessaire (sous réserve bon état du support) et remplacement de la pipe WC.	A signaler à IDF HABITAT
Joint d'étanchéité groupe de sécurité	A signaler à IDF HABITAT
Groupe de sécurité	A signaler à IDF HABITAT – sur BPU
Débouchage des canalisations d'évacuation	A signaler à IDF HABITAT
Raccord tuyauterie	A signaler à IDF HABITAT
Tuyauterie alimentation jusqu'au raccord	A signaler à IDF HABITAT
Évacuation logement après siphon	A signaler à IDF HABITAT
Les canalisations d'évacuation des eaux usées, encastrées en dalle ou en mur	
Les équipements de comptage	
Les canalisations des installations d'ECS par générateurs individuels gaz ou chauffage collectif jusqu'au raccordement tuyauterie/robinetterie, y compris têtes et robinets thermostatiques de radiateurs	
La robinetterie incorporée à des appareils tels que chauffe-eau y compris le groupe de sécurité	
Les robinets des conduites et compteurs gaz	
Les chauffe-bains électriques instantanés, ballons ECS.	
Les travaux de réparation non définis ci-dessus sauf si ces dommages sont le fait du personnel du Titulaire	
Les travaux de transformation, de restructuration ou de modification des ouvrages sauf dans la limite fixée au contrat	
Les interventions consécutives à une dégradation délibérée des équipements, ainsi qu'à celles non imputables au Titulaire ou à ses sous-traitants	
Les travaux de mise en conformité avec les règles applicables en cas de modification de la législation ou de norme	
L'entretien des réseaux collectifs d'évacuation d'eau (pluviale et usée), le réseau du lot chauffage et ECS en partie commune (sauf avis contraire).	