

**3F Immobilière
Atlantic Aménagement****Groupe ActionLogement****Accord collectif portant sur la mise en place d'un
contrat multi-technique (entretiens des chauffages,
ventilations, plomberies et sanitaires) sur le patrimoine
d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**

Entre :

IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37.525.439 €, dont le siège est à NIORT (79000), 20 rue de Strasbourg, identifiée au SIREN sous le numéro 304326895 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT, représentée par son Directeur Général, Monsieur Romain MIGNOT dûment habilité aux présentes,

Et :

Les Représentants de Locataires élus lors des dernières élections :

- Monsieur Philippe MARSAUDON, représentant l'AFOC
- Madame Dominique ALEIXANDRE-BEDIN, représentant INDECOSA CGT

Les Représentants des Associations de Locataires présentes dans le patrimoine d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT affiliées à une organisation siégeant :

- **à la Commission Nationale de Concertation :**
 - L'Union Régionale de la Consommation, Logement et Cadre de Vie Nouvelle Aquitaine (CLCV),
 - L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC),
 - La Confédération Nationale du Logement (CNL),
 - La Confédération Syndicale des Familles (CSF)
- **au Conseil National de la Consommation :**
 - INDECOSA CGT

Les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

PRÉAMBULE

Conformément à l'article 42 de la loi n°86-1290 loi du 23 décembre 1986, IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT peut conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine.

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 présente dans le patrimoine du bailleur.
- Soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50% des voies 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.

Le plan de concertation locative d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT prévoit dans son article 2 que : « Le Conseil de Concertation Locative Patrimoine est habilité à négocier des accords collectifs globaux à l'échelle du patrimoine ».

Face à la paupérisation croissante des locataires, aux difficultés rencontrées pour assurer les charges d'entretien locatives qui leur incombent pendant la durée du bail, à la nécessité d'accompagner les seniors et de faciliter leur maintien à domicile, et d'accroître la qualité de services, IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT a décidé de soumettre aux représentants locataires siégeant au Conseil de Concertation Locative un accord collectif global portant sur la mise en place d'un contrat multi-techniques avec prise d'effet à compter du 1er janvier 2024.

Article 1 : Objet de l'accord

Par le présent Accord Collectif, il est convenu de confier à un prestataire, la réalisation de l'entretien locatif ayant le caractère de charges récupérables en contrepartie d'une participation forfaitaire mensuelle des locataires.

Le contrat d'entretien multi-technique porte sur des prestations juridiquement à la charge du locataire, au titre de son obligation de procéder à l'entretien courant du logement et aux menues réparations (celles définies par le décret du 9 novembre 1982 n°82-955 puis complété par le décret n°2023-641 du 20 juillet 2023)).

Les prestations faisant l'objet du présent accord portent sur de l'entretien courant (P2) de :

- **Production de chauffage et d'ECS individuelle gaz et Fioul et VMC Gaz**
- **Ballon d'eau chaude sanitaire Thermodynamique et pompes à chaleur**
- **Robinetterie et VMC Sanitaire Collective et Individuelle Double Flux (la VMC Individuelle Simple Flux est exclue du contrat)**

- **Production de chauffage bois**
- **Trames électriques**

Le prestataire exécutera également certains travaux relevant de la responsabilité du bailleur, pour effectuer directement le remplacement des appareillages vétustes, qui ne remplissent plus leur fonction. Cette partie de la prestation restera à la charge du bailleur.

Pour le locataire, le contrat d'entretien multi-technique améliore la maîtrise des coûts de réparations locatives, garantit des délais d'intervention, la sécurité et le bon fonctionnement des équipements, et des travaux effectués dans le respect des normes en vigueur.

Pour IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT, ce contrat valorise le patrimoine par une visite annuelle voire semi-annuelle, l'amélioration de l'entretien attendu, et contribue à l'augmentation de la satisfaction client.

En application des dispositions de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009, la mise en place d'un contrat multi-technique doit donner lieu à la signature préalable d'un accord collectif.

Le projet d'accord a été présenté en réunion de concertation locative patrimoine le 10 juin 2024 et révisé par le groupe de travail composé de membres des associations des locataires du patrimoine et d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT.

Le projet d'accord collectif sera soumis à l'approbation du Conseil d'Administration du bailleur, qui devra le valider et autoriser le Directeur Général à le signer.

Article 2 : Champ géographique d'application de l'accord

Le présent accord collectif est conclu pour l'ensemble des logements à usage d'habitation propriété du bailleur ainsi que les logements donnés au bailleur par mandats de gestion dans les départements des Deux-Sèvres (79), de la Charente-Maritime (17), de la Vienne (86), de la Gironde (33), des Landes (40) et de la Dordogne (24).

Il s'applique aux contrats de location en cours à la date de signature de l'accord, et aux nouveaux baux qui seront conclus pendant la durée de l'accord.

Pour les logements neufs mis en service à partir du 1er janvier 2024, la mise en place du contrat d'entretien multi-technique s'effectuera dès la signature des baux d'habitation par les locataires.

Article 3 : Modalités générales d'organisation et de fonctionnement

Article 3-1 : Entretien courant et Gros entretien

Le prestataire a une obligation de bon fonctionnement des appareils dont il assure l'entretien au titre du présent marché.

L'entretien courant (P2) comprend, selon les lots :

- Une visite d'entretien à minima annuelle (ou 2 visites pour les systèmes utilisant le bois, granule comme énergie et ventilation double flux),
- Tous les dépannages éventuels,
- Le ramonage des conduits de fumée,
- L'entretien et ramonage des conduits 3 Cep,
- Les visites d'entretien quinquennales pour VMC gaz,
- Les visites d'entretien courant des caissons de VMC en plus des prestations à réaliser dans les logements et sur les conduits.

Le prestataire assume également la prestation de gros entretiens de tous ces appareils (P3).

Le gros entretien P3 est l'obligation pour le Titulaire de réparer ou de remplacer à l'identique ou à fonction identique, tout élément qu'il aura constaté défectueux ou détérioré, lors de ses interventions (visites d'entretien, dépannages). La facturation du P3 reste à la charge exclusive du bailleur.

Article 3-2 : Périodes d'intervention

Les prestations d'entretien annuel pour tous les équipements pourront si cela est réalisable, être regroupées au cours d'une intervention unique.

L'Exploitant communiquera à IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT un planning des visites d'entretien qui sera communiqué aux locataires. Les éventuelles modifications du planning seront validées avec les locataires concernés.

Le prestataire devra prévenir les locataires au moins une semaine à l'avance de la date de ses visites. Le prestataire indiquera au locataire un créneau horaire.

Le Prestataire est tenu d'avertir les locataires de son passage par SMS avec indication du créneau horaire au moins une semaine à l'avance de la date de ses visites et au plus 10 jours à l'avance de cette date.

Le délai d'arrivée du technicien chez les locataires devra être précis à la demi-journée.

L'entretien courant des appareils sera effectué pendant les jours ouvrables, du lundi au vendredi entre 8 h et 18 h, et le samedi de 8 h à 12 h.

Dans le cas où l'accès au logement n'a pas été possible, le prestataire déposera dans la boîte aux lettres du locataire un 2e avis de passage l'informant de la date à laquelle il repassera. Si le locataire ne peut se libérer à la date et à l'horaire fixée par le prestataire, le locataire devra contacter le prestataire afin de fixer un nouveau rendez-vous. Le locataire doit pouvoir s'assurer d'honorer le rendez-vous.

Si le 2ème passage fixé par le prestataire ou avec le locataire est à nouveau infructueux :

- Pour les équipements autres que ceux alimentés en gaz, le locataire sera considéré comme absent définitif. Le prestataire informera IAA de la liste des absents définitifs.
- Pour les équipements alimentés en gaz, le prestataire adressera une mise en demeure au locataire sous forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de ses deux absences, lui rappelant son obligation d'entretien des appareils gaz et lui demandant de contacter le prestataire sous huit jours pour fixer la date du 3^{ème} passage.

Le prestataire transmettra à IAA la liste des locataires concernés par cette action.

Sans appel du locataire dans les délais spécifiés (8 jours) ou bien si le locataire est à nouveau absent lors du rendez-vous du 3^{ème} passage fixé d'un commun accord. Le locataire est alors considéré comme absent définitif. Le prestataire informera IAA de la liste des absents définitifs.

Article 3-3 : Astreinte – Permanence téléphonique et Dépannages

Le prestataire maintiendra une permanence téléphonique tenue par une personne physique, 24 h sur 24, week-end et jours fériés compris, permettant de joindre un technicien en mesure d'effectuer les dépannages dans les délais prévus ci-dessous.

À la demande d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (sur simple notification d'un ordre de service, d'un bon de commande, d'un simple appel téléphonique) ou à la demande d'un locataire, et dans le cadre du prix forfaitaire, le prestataire devra assurer le dépannage de tous les appareils et installations dont il assure l'entretien courant.

De plus, en dehors des cas de force majeure, l'exploitant doit effectuer le dépannage des appareils dans un délai de :

- Immédiatement après l'appel, 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, pour les interventions urgentes :
 - o Fuites de gaz,
 - o Présences anormale de monoxyde de carbone,
 - o Déclenchement DAF ou Détecteur monoxyde de carbone,
 - o Arrêt de la DSC (VMC Gaz)
- Dans la journée (si réception de l'appel avant 17h00, sinon le lendemain avant 12h00, dimanche et jours fériés inclus) pour les interventions concernant des pannes importantes mettant hors d'usage les équipements.
 - o Pas de chauffage (avec température extérieure inférieure à 18°C la journée) ;
 - o Pas d'eau chaude ;
 - o Fuite(s) importante(s);
 - o Fuite(s) non maitrisable(s).

• Dans les 2 jours ouvrables qui suivent l'appel, et en tout état de cause, le jour fixé avec le Pouvoir adjudicateur et/ou le locataire pour les interventions concernant des pannes ne mettant pas totalement hors d'usage les équipements.

- o Fuite de faible importance.
- o Horloge ou programmateur en panne.
- o Chaudière se mettant en sécurité de façon intempestive.

En cas de panne de la production de chauffage, le prestataire devra mettre en place, sous 8 heures, dans le(s) logement(s) concerné(s), un chauffage d'appoint suffisant à la taille du logement (ex: convecteurs électriques).

Les heures ouvrables du prestataire sont considérées du lundi au vendredi de 8 h 00 à 18 h 00, et le samedi matin, de 8 h 00 à 12 h 00.

Le non-respect des délais d'intervention sera sanctionné par les pénalités prévues au marché.

Lors d'une visite de dépannage, le prestataire procèdera au remplacement ou au réglage des éléments défectueux. Il procèdera également, à la vérification des autres éléments de l'appareil afin de remédier aux problèmes éventuels et effectuera préventivement, les opérations nécessaires à un fonctionnement durable de l'appareil.

En aucun cas, un dépannage ne pourra tenir lieu de visite d'entretien annuelle normale sauf si les prestations d'entretien du présent accord sont effectuées à cette occasion, et si l'intervention pour dépannage a lieu dans les 3 mois précédant la date de visite annuelle programmée.

Article 4 : Contenu des prestations

L'objectif du contrat est de couvrir l'essentiel des charges d'entretien locatives

Production de chauffage et d'ECS individuelle gaz et Fioul et VMC Gaz

- L'entretien des chaudières, du thermostat, du réseau de chauffage intérieur au logement, des canalisations d'eau chaude sanitaire entre les vannes d'arrêt amont et aval incluses de la production d'ECS, des chauffe-eaux, chauffe-bains,
- L'entretien des équipements de VMC Gaz collectives et individuelles,
- L'entretien des alimentations gaz et fioul,
- L'entretien des régulations intérieures, système de chauffage collectif individualisé (partie secondaire tel que pompe, vanne 3 voies, vanne 2 voies...),
- Sèche serviette,
- La vérification des robinets ROAI et flexibles gaz,
- Les petites fournitures,
- Les dépannages,
- Le remplacement des pièces sujettes aux prestations P3 (à la charge du bailleur),
- Le ramonage des installations en conformité (méthode, fréquence, résultats) avec la réglementation en vigueur D.19 novembre 1982

Ballon d'eau chaude sanitaire Thermodynamique et pompes à chaleur

- L'entretien des pompes à chaleur, ballon thermodynamique, du réseau de chauffage intérieur au logement, des canalisations d'eau chaude sanitaire entre les vannes d'arrêt amont et aval incluses de la production d'ECS,
- L'entretien des équipements de ventilation associée aux ballons thermodynamiques,
- Les petites fournitures,
- Les dépannages,
- Le remplacement des pièces sujettes aux prestations P3 (à la charge du bailleur).

Robinetterie et VMC Sanitaire (Uniquement VMC Collective et VMC Double Flux)

- L'entretien des équipements de ventilation,
- La vérification des détecteurs de fumée est à la charge du bailleur (P3), tout comme la pose et le remplacement.
- L'entretien de la robinetterie,
- Les petites fournitures,
- Les dépannages,
- Le remplacement des pièces sujettes aux prestations P3 (à la charge du bailleur).

Production de chauffage bois

- l'entretien des poêles à bois et à granulés, y compris silos, stockage et éléments électriques associés
- Les petites fournitures,
- Les dépannages,
- Le remplacement des pièces sujettes aux prestations P3 (à la charge du bailleur),
- Le ramonage des installations en conformité (méthode, fréquence, résultats) avec la réglementation en vigueur.

Production par Module Thermique d'Appartement / d'Alimentation

- Inspection visuelle et contrôle d'étanchéité : régulateur de débit proportionnel, raccord et robinetterie, échangeur de chaleur ;
- Contrôle fonctionnement : filtre à tamis, vanne de sectionnement, régulateur de débit proportionnel, température de départ primaire chauffage, débit de la pompe primaire de chauffage, température et débit de l'eau chaude sanitaire, by-pass thermostatique ;

Production et ventilation par Centrale de Traitement d'Air

1^{ère} visite :

- Vérification de l'étanchéité du préfiltre,
- Vérification de l'étanchéité du filtre et contrôle pertes de charge des filtres,
- Nettoyage et/ ou remplacement des filtres si nécessaire (semestrielle)
- Nettoyage, aspiration, détartrage (si besoin),
- Contrôle des paliers, contrôle des manchettes souples,
- Vérification des silentblocs et fixations,

- Vérification transmission (courroies, poulies, alignement, tension)
- Prise d'air neuf : Contrôle du débit d'air neuf,
- Nettoyage prise d'air neuf et de rejet,

2nd visite :

- Remplacement des filtres si nécessaire,
- Nettoyage, aspiration, détartrage (si besoin),
- Contrôle des paliers, contrôle des manchettes souples,
- Vérification des silentbloks et fixations,
- Vérification transmission (courroies, poulies, alignement, tension)

Article 5 : Tarification des prestations

Les prestations relatives au Contrat d'entretien multi-technique constituent des charges locatives aux termes du décret du 9 novembre 1982. C'est parce que le bailleur, par le biais du prestataire, se substitue au locataire que les frais afférents sont récupérables auprès de ce dernier.

Le coût unitaire de chaque prestation annuelle est le suivant :

	2021-2025
	<i>ttc annuel</i>
Ballon Eau Chaude électrique	18,13 €
Ballon Eau Chaude solaire	59,74 €
Ballon Eau Chaude Thermodynamique	80,66 €
Chauffe-eau gaz	29,43 €
Robinetterie	21,40 €
Détecteur fumée	2,60 €
Détecteur Monoxyde carbone	3,28 €
VMC collective	19,50 €
VMC collective-gaz	59,29 €
VMC indiv Double-Flux	26,40 €
VMC indiv-gaz	21,38 €
VMC VNA	15,84 €
Surpresseur	55,42 €
Chaudière gaz	75,50 €
Climatisation réversible	106,36 €
Chaudière Fuel	111,83 €
Trame électrique plancher chauffant	59,09 €
Chaudière combiné Gaz/solaire	107,47 €

Poêle bois	118,17 €
Pompe à Chaleur	142,29 €
Poêle granulés	177,27 €
Radiateur gaz	31,13 €
Module Thermique d'Appartement/d'Alimentation	65,00 €
Centrale de traitement d'air	70,00 €

Article 6 : Obligations et responsabilités du locataire

Le locataire donnera au prestataire l'accès à son logement, au moins une fois par an afin que celui-ci puisse procéder à la visite annuelle programmée, et pour toutes visites de dépannage ou de mise en sécurité.

Toute absence du locataire, même justifiée, qui ne permettrait pas la réalisation des prestations, ne pourra soustraire ce dernier à l'obligation du paiement de la provision mensuelle correspondante.

La mise en place du Contrat d'entretien multi-technique n'exonère pas le locataire de sa responsabilité concernant :

- L'entretien courant de son logement et des équipements, au-delà des réparations couvertes par le Contrat,
- Les pertes et dégradations, volontaires ou involontaires.

Article 7 : Obligations et responsabilités du bailleur

Dans le cadre d'une démarche de transparence, IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT et les Associations de locataires signataires poursuivront le travail en commun pour suivre, évaluer et réajuster la prestation offerte dans le cadre du Contrat d'entretien multi-technique.

IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT s'engage à dresser un bilan annuel d'activité, qui sera présenté aux Associations de locataires au cours des Conseils de Concertation Locative.

Par ailleurs, IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT déploiera des moyens afin de suivre et contrôler dans de bonnes conditions la qualité de la prestation offerte. Cela se traduit par la réalisation d'enquêtes de satisfaction.

IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT installera une relation proactive et positive avec le prestataire, cherchant à engager ce dernier dans une démarche de qualité de service rendu au locataire.

La qualité de la prestation sera toujours questionnée auprès du locataire, à travers le dispositif de mesure évoqué à l'article 3. Une satisfaction insuffisante des locataires appellera nécessairement un ajustement du dispositif.

Article 8 : Information des locataires

Une fois l'accord collectif signé, IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT adressera à l'ensemble des locataires concernés par l'accord la liste des prestations contenues dans le contrat, la tarification, le numéro d'appel du prestataire et toute information qu'il jugera utile.

Article 9 : durée-dénonciation-révision.

Le présent accord prend effet à compter du 1er janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2025. Il pourra être révisé par avenant avec l'ensemble des accords des signataires jusqu'au 31 décembre 2025.

L'accord pourra être dénoncé :

Soit par IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT si un terme est mis au marché relatif au contrat multi-technique,

Soit par les Associations signataires de cet accord,

Fait à NIORT, le 10 décembre 2024,

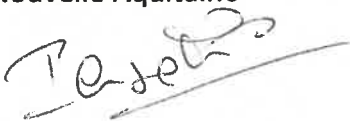
Romain MIGNOT
Directeur Général
Immobilier Atlantic Aménagement



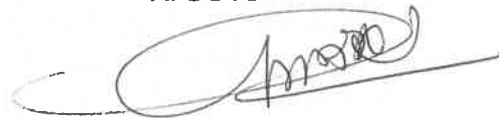
Louise MOLINARI
CNL



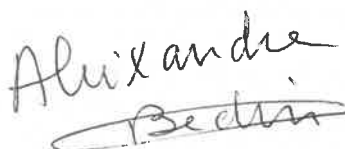
Maud PERSELLO
Présidente de l'Union Régionale CLCV
Nouvelle Aquitaine



Chantal GADEAU
AFOC 79



Dominique ALEIXANDRE-BEDIN
Administrateur Locataire
CGT INDECOSA



Liliane FRADIN
CSF 79

