



ACCORD COLLECTIF
Contrat multiservices Menuiserie

ENTRE :

Les associations de locataires favorables au Contrat multiservices Menuiserie :


AFOC 11, représenté par Dominique GARCIA, agissant en qualité de Président,
CSF 11, représenté par Monique CARPENTIER, agissant en qualité de Présidente

D'une part,

ET

ALOGEA, représenté par M. David SPANGHERO, agissant en qualité de Directeur Général,

D'autre part,

 DG MC

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Préambule

Début 2022, une réflexion a été engagée par ALOGEA et les associations de locataires pour la mise en place d'un contrat multiservices complet.

Cependant, dans le contexte d'augmentation actuel, le coût du dispositif complet (7€ par mois par locataire) a été jugé trop élevée par l'ensemble des parties.

Face aux difficultés spécifiques liées aux interventions menuiseries (spécificité du matériel pour faire les réparations en interne et absence de réponse des entreprises au lot menuiserie de notre Marché à Bon de Commande), ALOGEA propose la mise en place d'un contrat multiservices de moindre ampleur et de moindre coût, afin :

- De répondre aux besoins spécifiques en réparations de menuiserie
- De tester le fonctionnement d'un contrat multiservice et d'en tirer un bilan sur une période de 2 ans, partagé avec les associations de locataires

Article 1 : Objet du contrat multiservice

1- Champs d'application

Le contrat multiservice concerne les logements familiaux de l'ensemble du parc d'ALOGEA.

Il vient compléter le contrat « robinetterie ».

2- Contenu des prestations

Ce contrat concerne des prestations y compris de remise en état logement vacant, pour les corps d'état de SERRURERIE – QUINCAILLERIE - MENUISERIE INTERIEURES ET EXTERIEURES FERMETURES. Il n'inclut pas d'intervention ni sur l'électricité ni sur la menuiserie dans les parties communes.

Il comprend donc deux types d'interventions :

- Les interventions urgentes, constituées principalement par les réparations ou remplacements
- Les interventions de maintenance préventive avec un taux de pénétration de 80% sur 2 ans (une visite tous les deux ans dans chaque logement) de l'ensemble du patrimoine d'ALOGEA. En cas de manquement, des pénalités seront imputées.

Le détail complet des prestations est joint en annexe.

3- Délai d'intervention

Le prestataire du contrat doit maintenir une permanence téléphonique qu'il sera possible d'appeler, de jour comme de nuit, dimanches et jours fériés inclus et de joindre une personne en capacité d'analyser la situation et de définir le degré d'urgence d'intervention à réaliser.

Dans le cas d'utilisation d'un système d'enregistrement des messages, le prestataire devra systématiquement rappeler l'auteur de l'appel dans l'heure qui suit cet appel, afin d'analyser avec lui la situation, de l'informer des dispositions éventuelles à prendre et du créneau horaire de son intervention.

g DG MC

Article 2 : Objet de l'accord collectif

Le présent accord a pour objet de contractualiser avec les associations de locataires pour une participation financière des locataires sur le volet « réparations locatives » du contrat multiservices.

1- Conditions juridiques

L'accord est conclu dans le cadre des dispositions de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié, puis simplifié par la loi du 25 mars 2009, précisant les modalités de consultation des locataires.

Ainsi, ALOGEA soumet ce présent accord pour signature aux associations de locataires représentatives avant de l'adresser individuellement à chaque locataire concerné pour qu'il se prononce conformément aux conditions rappelées ci-dessous.

Les locataires auront deux mois pour exprimer leur refus par écrit, le cas échéant. **Le défaut de réponse vaut accord.**

En cas de 50% de refus des locataires concernés sur l'ensemble du patrimoine du bailleur, l'accord ne sera pas obligatoire.

2- Modalités de financement

Les parties s'accordent sur une prise en charge du volet P2 (correspondant aux réparations locatives ou récupérables) à hauteur de 3,39€ TTC par mois par logement en 2024. Le volet des réparations non locatives (P3) est entièrement pris en charge par le bailleur à hauteur de 2,04€ par mois par logement.

Ce prix est non révisable jusqu'à fin 2025.

3- Suivi du dispositif

ALOGEA prévoit un suivi renforcé du contrat, basé notamment par des rencontres tous les deux mois avec le prestataire, la rencontre entre les équipes de terrain d'ALOGEA et celles du prestataire et la mise en place d'un comité technique avec le prestataire et les services Maintenance et Proximité d'ALOGEA permettant d'évoquer les éventuels points bloquants, situations complexes, etc., au moins tous les trois mois soit, en 2024 : fin juin, fin septembre et fin décembre.

Les associations de locataires seront destinataires, pour information, des comptes-rendus du Comité Technique.

4- Evaluation du dispositif

Le dispositif fera l'objet d'une évaluation annuelle avec les associations de locataires basées sur :

- Les éléments statistiques fournis par la plateforme de suivi du prestataire (nombre d'appels reçus, nombre d'interventions, délais d'intervention)
- Le bilan qualitatif des personnels de terrains (service Maintenance et service Proximité)
- Les remontées des associations de locataires

Article 3 : Durée de l'accord collectif

Le présent accord est conclu pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction deux fois et prendra effet dès la mise en place de la prestation, a priori prévu à compter du 1^{er} mai 2024.

Il pourra être dénoncé par le bailleur en cas de difficultés de tout ordre avec le prestataire.




DG MC

Il pourra être dénoncé à l'initiative :

- De l'ensemble des associations signataires
- Des locataires organisés en groupement et représentant la majorité absolue des locataires consultés.

La dénonciation se fera par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de trois mois.

A Carcassonne, le 22 février 2024 en 3 exemplaires

<p>Pour CSF 11</p>  <p>Monique CARPENTIER Présidente</p>	<p>Pour AFOC 11,</p>  <p>Dominique GARCIA Président</p>	<p>Pour ALOGEA,</p>  <p>David SPANGHERO Directeur Général</p>
--	---	---

ANNEXE : DETAIL DES PRESTATIONS PREVUES DANS LE CONTRAT

SERRURERIE – QUINCAILLERIE :

- Entretien, contrôle, fixation des équipements tels que serrure des portes palières et intérieures, des annexes, crémones, verrous, gâches, béquilles, paumelles, loqueteaux magnétiques, boutons, poignées, plaque de propreté, arrêt, butées, ferme-portes, cylindre dans la mesure où le locataire peut fournir une clé en bon état. Cette intervention ne fait pas suite à une dégradation volontaire (tentative de vol, ouverture forcée...).
- Serrure des boîtes aux lettres.
- Judas optique.
- Mécanisme de fermeture de volets et persiennes (hors treuil), crochet, arrêt volet, sangle, tige de manœuvre, lames (hors remplacement tablier complet).

MENUISERIES INTERIEURES ET EXTERIEURES :

Entretien, contrôle, fixation, réparation, mise en jeu, rabotage des équipements suivants :

- Portes palières et intérieures, y compris huisserie, chambranles, bâtis, couvre-joints et joints mobiles en partie basse
- Toutes menuiseries ouvrantes ou fixes, y compris encadrements, habillage, couvre-joints.
- Portes, fermetures, étagères, charnières, plinthes des meubles sous éviers.
- Habillages de baignoire
- Meubles sous évier
- Vérification, fixations au mur ou cloison des bâtis encadrement de portes de placard, des rails, des menuiseries intérieures et extérieures avec une attention particulière pour les menuiseries extérieures avec allège vitrée et sans garde-corps complémentaire.
- Vérification, fixations au sol des pieds de cloisons.
- Vérification des accessoires des portes de placards ouvrants ou coulissants (charnières, roulettes, rail).
- Vérification du détalonnage des portes intérieures des chambres, séjour, cuisine, WC, et SDB pour permettre la ventilation des pièces principales vers les pièces de services. En cas de détalonnage non réalisé ou rendu inopérant par l'ajout de revêtement de sol épais, le TITULAIRE du marché informera le locataire et le MAITRE D'OUVRAGE sur le bulletin de visite et sur le compte rendu annuel.

FERMETURES :

- Entretien, contrôle, réglage, graissage, réparation, y compris les accessoires défectueux de tous les volets, persiennes, jalousies et volets roulants tels que manivelles, sangles, axes, enrouleurs, câbles guide, glissières et joints
- Remplacement des équipements de fermetures de tous types et de tous leurs mécanismes Ouvrages
- Remplacement des mécanismes intérieurs pour les volets roulants.