



ACCORD COLLECTIF LOCAL PORTANT SUR LA MISE EN PLACE

D'UNE CONTRIBUTION DES LOCATAIRES AU PARTAGE DES ECONOMIES DE CHARGES CONSECUTIVES AUX TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE SUR LA RESIDENCE PASTEUR A LA COURNEUVE

Entre

La SA HLM Interprofessionnelle de la région parisienne (IRP), dont le siège social est à Meudon la Forêt (92365), 46 rue du commandant Louis Bouchet, identifiée au SIREN sous le numéro 559 896 535 et immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Nanterre,

Et

Les locataires de la résidence Pasteur, propriété d'IRP située à La Courneuve, 35 boulevard Pasteur.

Préambule:

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a ouvert la possibilité pour les bailleurs réalisant des travaux d'économie d'énergie, de demander aux locataires une contribution pour partage des économies de charges. Cette contribution, également appelée "3ème ligne de quittance", figure dans l'avis d'échéance sur une ligne spécifique.

Cette contribution ne peut être envisagée qu'en contrepartie de la réalisation de travaux d'économie d'énergie (bouquet de travaux ou atteinte d'un niveau de performance énergétique défini), pouvant être justifiés aux locataires. Cette démarche doit également faire l'objet d'une concertation avec les locataires concernés.

Sur la résidence Pasteur, IRP a conduit les travaux d'économie d'énergie suivants :

- isolation thermique par l'extérieur des façades
- isolation des combles
- remplacement des menuiseries extérieures des cuisines et des cages d'escaliers
- remplacement des portes palières
- remplacement des bouches de ventilation
- remplacement des chauffe-bains gaz

Ces travaux s'accompagnent d'autres interventions visant à améliorer la sécurité et le confort des habitants.

Les travaux d'économie d'énergie vont permettre de passer d'une consommation énergétique de 220.4 kWh/m²/an à 101.4 kWh/m²/an.

Le bureau d'étude thermique a calculé le montant de la contribution des locataires à 3,08€ par m² de surface habitable par an.

IRP a organisé une réunion de concertation le 29 janvier 2020 afin de débattre avec les locataires des points suivants :

- le programme des travaux envisagés,
- les modalités de leur réalisation,
- les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique des logements,
- et la contribution financière des locataires, notamment sa durée, le partage des économies de charges résultant de ces travaux

Les travaux ont démarré courant juin 2020 et devraient s'achever courant novembre 2021, compte tenu des retards subis en raison de la crise sanitaire et des intempéries.

Ceci exposé il est convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : Objet de l'accord

Le présent accord collectif organise les modalités de mise en place d'une contribution des locataires pour partage des économies de charges sur la résidence de Pasteur.

1) Montant de la contribution des locataires pour le partage des économies de charges Le montant de la contribution des locataires calculé part le bureau d'étude est le suivant :

	Contribution des locataires pour le partage des économies de charges MAXIMUM calculée par le	
	bureau d'études	
T1	7,10€	
T2	2 10,60€	
T3 13,83€		
T4 15,40€		

IRP a souhaité minorer cette contribution sur la base des retours d'expérience sur les précédentes réhabilitations menées sur son patrimoine.

La contribution effectivement demandée aux locataires sera donc de l'ordre de deux fois inférieure à celle autorisée par la réglementation.

	Contribution des locataires pour le partage des économies de charges MONTANT RETENU PAR IRP
T1 selon la surface habitable	3,38 € à 3,51 €
T2 selon la surface habitable	5,01 € à 5,64 €
T3 selon la surface habitable	6,14 € à 7,09 €
T4 selon la surface habitable	7,39 € à 7,96 €

2) Durée de la contribution

La contribution sera mise en place au plus tôt le mois suivant la réception des travaux d'économie d'énergie de la résidence et pour une durée totale de 15 ans. Lors de sa mise en place, la bonne réalisation des travaux sera justifiée auprès des locataires par la délivrance d'une attestation dûment remplie par les entreprises en charge du chantier.

La contribution sera facturée mensuellement sur les avis d'échéance sous le libellé "Contrib° partage économ.".

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

Le présent accord s'applique à l'ensemble des locataires actuels et futurs des logements concernés par les travaux d'économie d'énergie de la résidence Pasteur, 35 boulevard Pasteur à La Courneuve, soit 92 logements.

Article 3: Information et approbation des locataires

Conformément aux dispositions de l'article n°42 de la loi du 23 décembre 1986, le présent accord est notifié à chacun des locataires, accompagné d'une information individuelle sur le montant de la contribution qui lui sera demandée.

Le présent accord est réputé applicable dès lors qu'il est approuvé, 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 IRP et à condition que 25% des locataires concernés 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.

Le présent accord sera dûment notifié aux locataires concernés de la SA HLM IRP, conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifié par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009.

La notification du présent accord sera faite par courrier simple déposé dans les boîtes aux lettres des locataires. Le nombre et le contenu des plis, ainsi que leur dépôt dans les boîtes aux lettres, seront constatés par un huissier de justice dûment mandaté par la SA HLM IRP.

Les locataires sont invités à donner leur avis par écrit en retournant le coupon-réponse joint au courrier de notification, de préférence par mail à l'adresse <u>courneuvemarzilli@gmail.com</u>, ou par voie postale à l'adresse suivante : Maître MARZILLI FOURCAUT – 63 rue Rambuteau 75004 PARIS.

Il n'est prévu qu'une seule voix par logement.

Le délai de 2 mois de consultation démarrera le jour du dépôt des notifications dans les boîtes aux lettres.

Les résultats de la consultation seront communiqués aux locataires via un affichage dans les halls de la résidence.

Les locataires seront également informés de l'existence du présent accord par sa publication sur le site internet de la SA HLM IRP : www.hlm-irp.fr.

Cet accord collectif sera remis aux nouveaux locataires lors de la signature des contrats de location.

Article 4 : Durée de l'accord

Le présent accord est conclu pour une durée courant jusqu'à l'extinction de la contribution des locataires au partage des économies de charges, cette durée expirant le 31 décembre 2036.

Article 5 : Règlement des litiges

Pour l'application des présentes et de leur suite, les parties dont élection de domicile en son siège social pour IRP et en leur domicile pour les locataires.

En cas de désaccord sur l'exécution du présent accord, le locataire pourra saisir par écrit IRP étant entendu que tout litige concernant l'interprétation ou l'exécution du présent mandat sera soumis à la juridiction compétente.

Fait à Meudon le 7 octobre 2021

SA HLM-IRP Le Directeur Gépéral

Sylvie RABINOVICE

Le procès-verbal de dépouillement sera joint au présent accord à l'issue de la consultation.

Maître Nelly MARZILLI FOURCAUT

HUISSIER DE JUSTICE

63 rue Rambuteau 75004 PARIS

01.43.43.13.66

etude@marzilli.fr

http://www.etudemarzilli.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT

LE DIX DECEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN

A LA REQUETE DE :

SA HLM IRP -Interprofessionnelle de la Région Parisienne, au capital de 102 564,00 €, inscrite sous le N° 559 896 535 au registre du commerce de NANTERRE, dont le siège social est à (92360) MEUDON, 46 rue du commandant Louis Bouchet agissant poursuites et diligences de son représentant légal

M'AYANT EXPOSE:

Que la requérante gère un ensemble immobilier sis à LA COURNEUVE -93120, 35 boulevard Pasteur.

Que la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a ouvert la possibilité pour les bailleurs réalisant des travaux d'économie d'énergie, de demander aux locataires une contribution pour partage des économies de charges. Cette contribution, également appelée "3ème ligne de quittance", figure dans l'avis d'échéance sur une ligne spécifique.

Que cette contribution ne peut être envisagée qu'en contrepartie de la réalisation de travaux d'économie d'énergie (bouquet de travaux ou atteinte d'un niveau de performance énergétique défini), pouvant être justifiés aux locataires.

Que cette démarche doit également faire l'objet d'une concertation avec les locataires concernés.

Que sur la résidence PASTEUR, IRP a conduit les travaux d'économie d'énergie suivants :

- isolation thermique par l'extérieur des façades
- isolation des combles
- remplacement des menuiseries extérieures des cuisines et des cages d'escaliers
- remplacement des portes palières
- remplacement des bouches de ventilation
- remplacement des chauffe-bains gaz.

Qu'un Accord Collectif Local portant sur la mise en place d'une contribution des locataires au partage des économies de charges consécutives aux travaux d'économie d'énergie réalisés sur la résidence PASTEUR à LA COURNEUVE a été établi.

Que le 07.10.2021 il a été procédé à la notification de cet accord collectif par courrier simple déposé dans les boites aux lettres de chaque locataire suivant procès-verbal de mon ministère en date du 07.10.2021.

Que les locataires consultés avaient deux mois pour donner leur avis par écrit en mon étude :

- par courrier postal
- par mail à l'adresse dédiée

Que le délai de deux mois impartis pour cette consultation a expiré le 07.12.2021 à minuit cachet de la poste faisant foi pour les envois postaux ou date et heure de réception du mail sur mon adresse mail dédiée.

Qu'il me demande de procéder au dépouillement et à la proclamation des résultats de cette consultation.

DEFERANT A CETTE REQUISITION:

Je, Maître MARZILLI Nelly, Huissier de Justice sis 63 rue Rambuteau 75004 PARIS,

J'AI PROCÉDÉ AUX OPERATIONS SUIVANTES CE JOUR en mon étude :

Je comptabilise les coupons réponse reçus par voie postale au 07.12.2021 minuit cachet de la poste faisant foi . Je constate avoir reçu : 10 coupons réponses par courriers postaux.

Je comptabilise les coupons réponse reçus par mail au 07.12.2021 minuit. Je constate avoir reçu : <u>17 coupons</u> réponses par mails.

A la suite :

JE PROCEDE AU DEPOUILLEMENT:

Je constate la réception de deux coupons réponses tout à fait identiques en doublons pour deux locataires par mail et par courrier.

Je ne comptabilise donc qu'un seul avis pour ces deux locataires.

Je constate avoir valablement reçu 25 coupons réponse.

Je constate la participation de 28,74 % des 87 locataires prenant part à la consultation répartis comme suit :

-	APPROUVE	20
	DESAPPROUVE	3
-	BULLETINS NULS	2
	Total	25

Je constate que l'accord collectif est approuvé à la majorité : 80% des locataires qui se sont exprimés.

J'annexe au rang de mes minutes les 27 COUPONS REPONSE RECUS.

