



**le Toit Familial
de Gascogne**

*pour vous 65 ans
de logements durables*

**Accord collectif portant sur l'entretien annuel
des panneaux solaires
pour la production d'eau chaude sanitaire**

Entre :

La Société Anonyme Gasconne d'HLM du Gers représenté par son Directeur Général Monsieur Serge CAMPAGNOLLE

D'UNE PART

ET

L'Association FO Consommateurs « 4 passage Tourterelle 32000 AUCH » représentée par Monsieur Christian HOURIEZ ayant tous pouvoirs à l'effet des présents

La Confédération de la Consommation du Logement et du Cadre de Vie (CLCV) 7 rue Marceau, représentée par Madame Marie France TROCH ayant tous pouvoirs à l'effet des présents.

D'AUTRE PART

Préambule :

La Société Anonyme Gasconne d'HLM du Gers et les associations représentants les locataires présentes et œuvrant au sein de celui-ci ont toujours mis au centre de leurs préoccupations la sécurité des personnes et la réduction des charges locatives qui sont des priorités constantes et régulièrement réaffirmées.

Les prestations relatives à l'entretien des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire ne constituent pas des charges récupérables conformément au décret 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables. Cependant la loi ENL introduit la possibilité de déroger à la liste des charges récupérables fixées par décret par la voie d'un accord collectif local. Cette possibilité de modifier la liste des charges récupérables n'est ouverte que dans deux domaines : l'amélioration de la sécurité et la prise en compte du développement durable.

Cependant, dans un souci de garantir une égalité de traitement entre les locataires et un entretien annuel conforme, fiable et de qualité sur le long terme, la Société Anonyme Gasconne d'HLM du Gers souhaite assurer l'entretien des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire dans l'ensemble des logements familiaux de son patrimoine par le biais d'un prestataire ou d'un personnel de sa régie spécialement formé.

Ainsi, la Société Anonyme Gasconne d'HLM du Gers, sur le fondement du décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 portant sur les réparations locatives et en considération de l'amélioration et du coût apportés aux locataires par ce dispositif, souhaite inscrire l'entretien des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire dans le cadre d'un accord collectif en application de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

Dans ce contexte, la Société Anonyme Gasconne d'HLM du Gers et les représentants des locataires signataires, soucieux de s'assurer d'une maintenance régulière à un coût maîtrisé pour l'ensemble des locataires, souhaitent mettre en place le présent accord collectif portant sur l'entretien annuel des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire.

Article I - Les conditions juridiques de l'application de l'accord collectif.

L'application du présent dispositif est liée aux modalités de consultation des locataires telles qu'elles sont définies par la loi.

Article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifié ou complété par les articles 33 et 34 de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, par l'article 193.1 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et par l'article 13 de la loi 2009-323 du 25 mars 2009.

Il en résulte que :

- Les bailleurs sociaux peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine.
- Ces accords s'imposent aux locataires 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.
 - Soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20% des locataires concernés par l'accord.

Ces accords ne s'imposent pas aux locataires 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.

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.

La Société Anonyme Gasconne d'HLM du Gers adressera individuellement à chaque locataire concerné le présent accord pour qu'il se prononce conformément aux conditions rappelées ci-dessus. L'envoi sera accompagné d'un courrier explicatif avec bulletin réponse à découper et à retourner. Le bulletin de vote ne sera validé que si :

- Il fait état d'une réponse positive ou négative.
- Il est retourné avant la date limite indiquée sur le bulletin qui tiendra compte d'un délai de 2 mois.

Le bulletin réponse sera mis en attente jusqu'à la réunion de la commission de dépouillement prévu le 14 décembre 2017. Une commission procédera au dépouillement des bulletins et au comptage des voix. Elle sera composée de :

- 3 représentants de la Société Anonyme Gasconne d'HLM : Directeur Général, 2 membres présents au CCL.
- Un représentant par association de locataires signataire du présent accord.

La consultation et l'analyse de ses résultats seront réalisées à l'échelle de l'ensemble du patrimoine concerné.

A partir de sa signature effective, l'accord collectif sera annexé à tous les nouveaux contrats de location.

A- date d'effet de l'accord collectif :

Le présent accord prendra effet lorsque les conditions juridiques rappelées au précédent paragraphe seront remplies, et, en tout état de cause, au plus tôt à la date de démarrage du contrat de prestation.

B- Durée de l'accord collectif :

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée. Il pourra être dénoncé, à chaque échéance annuelle à l'initiative de :

- Société Anonyme Gasconne d'HLM du Gers.
- Des locataires organisés en groupement et représentant la majorité absolue des locataires consultés.
- La majorité des associations signataires.

Pour être applicable, la dénonciation devra être adressée à la Société Anonyme Gasconne d'HLM du Gers par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 6 mois.

Il est en conséquence convenu ce qui suit par le présent accord collectif.

Article II - Objet de l'accord collectif

Il est convenu de généraliser l'entretien biennuel du parc des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire sur l'ensemble des logements familiaux actuel et à venir en substitution de l'obligation qui pèse sur le locataire conformément au décret sur les réparations locatives.

Les clauses de l'accord s'appliquent aux contrats de location en cours et aux nouveaux baux.

Article III - Obligations des parties

Le bailleur doit contracter auprès d'une entreprise pour l'entretien biennuel des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire en lieu et place du locataire.

Le locataire doit prendre à sa charge la prestation d'entretien et faciliter l'accès à son logement pour réaliser la prestation.

Article IV - Le prix

Le prix sera négocié chaque année auprès de prestataires chargés de l'entretien des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire.

A l'issue de cette consultation, les coûts se décomposent comme suit pour l'année 2018 :

Entretien du chauffe-eau solaire de base : 100 € TTC

Si le prestataire en charge de l'entretien constate que le fluide caloporteur est usagé, une intervention complémentaire s'ajoute à l'entretien du chauffe-eau solaire de base.

Le montant de cette prestation supplémentaire s'élève à 110€ TTC

Cette prestation ne sera réalisé que si nécessaire en fonction de la qualité et de la quantité du fluide caloporteur.

Le prix s'entend toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur.

L'entretien biennuel sera facturable auprès des locataires. Le coût de l'intervention d'entretien des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire sera mensualisé auprès des locataires. Cette facturation mensuelle figurera sur la quittance avec une ligne pour la prestation HT et une ligne pour la TVA.

Article V - Modalités d'exécution des prestations annuelles de maintenance

La prestation de maintenance sera effectuée une fois tous les 2 ans.

La prestation de maintenance se réalisera selon les recommandations du fabricant des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire et inclura, à minima les éléments suivants :

- **Entretien chauffe-eau solaire de base**
 - Contrôle pression fluide caloporteur
 - Vérification tube d'évacuation des condensats
 - Vérification connexion électrique
 - Mesure puissance appoint électrique
 - Vérification fonctionnement circulateur
 - Vérification fonctionnement régulation
 - Vérification calorifuge des circuits hydrauliques
 - Vérification et mesure des propriétés du fluide caloporteur à l'aide d'un réfractomètre
 - Vérification état des capteurs solaires et nettoyage
- **Remplacement fluide caloporteur complet**
 - Récupération du fluide existant et traitement vers déchetterie spécialisée
 - Purge et rinçage du circuit hydraulique
 - Remplacement fluide caloporteur bio haute performance
 - Vérification tube d'évacuation des condensats
 - Vérification connexion électrique
 - Mesure puissance appoint électrique
 - Vérification fonctionnement circulateur
 - Vérification fonctionnement régulation
 - Vérification calorifuge des circuits hydrauliques

- Vérification et mesure des propriétés du fluide caloporteur à l'aide d'un refractomètre
- Vérification état des capteurs solaires et nettoyage.

La Société Anonyme Gasconne d'HLM du Gers fera signer au locataire via le prestataire un document d'autorisation d'entretien des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire valant attestation du locataire.

Celui-ci devra obligatoirement être signé pour que le technicien puisse procéder à la maintenance des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire.


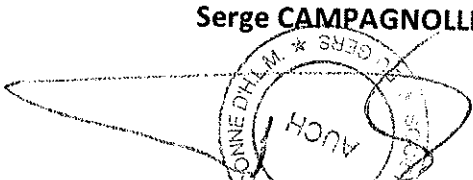

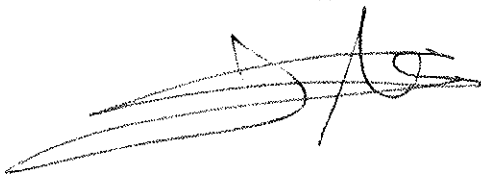

Article VI - Suivi de l'accord

Les locataires seront informés au plus tard deux mois après la signature du présent accord.

Les éventuelles difficultés d'application de l'accord seront inscrites à l'ordre du jour d'un conseil de concertation locative.

Un avenant au présent accord interviendra en cas d'évolution réglementaire si la législation nouvelle vient contrarier les dispositions qu'il contient.

Fait à Auch, le 12.9.2017

 <p>le toit familial de gascogne</p>	<p><u>Le Directeur General de la Société Anonyme Gasconne d'H.L.M. :</u> Serge CAMPAGNOLLE</p> 
 <p>AFOC Association Familiale des Occupants de la Région de Gasconne</p>	<p><u>Administrateur représentant l'AFOC :</u> Christian HOURIEZ</p> 
 <p>CLCV Commissariat Local des Locataires de la Région de Gasconne</p>	<p><u>Administratrice représentant la CLCV :</u> Marie France TROCH</p> 