Accord collectif
relatif au traitement des punaises de lit
le 25 juin 2024

Accord collectif, relatif au traitement des punaises de lit, conclu en application des dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 entre EMMAÜS-HABITAT, d'une part et d'autre part les associations de locataires siégeant au Conseil de Concertation Locative.

Préalablement aux présents, les parties ont exposé ce qui suit :

L'apparition des punaises dans un logement est un phénomène complexe dont l'origine peut être liée à diverses actions de l'occupant lui-même, ou de ses visiteurs et donc étrangère au bailleur. Il est toutefois établi que cette apparition n'est pas la conséquence d'éventuelles défaillances du locataire ou du bailleur dans leur obligations contractuelles et respectives d'entretien.
Par ailleurs, le phénomène est d'autant plus difficile à appréhender que les punaises de lits ont une capacité à survivre plusieurs mois sans se nourrir et sont susceptibles de proliférer par contacts directs ou indirects entre résidents de l'immeuble.
Bailleur et locataires doivent donc réagir de manière collaborative pour traiter l'infestation et pour cela, établir le rôle de chacun dans la mise en œuvre du traitement des punaises de lit et dans la prise en charge du coût de cette intervention.

Le coût moyen de traitement varie entre 500€ à 1 500€ selon le degré d'infestation. Cette estimation ne concerne que les différentes étapes de désinsectisation et exclut tous les frais éventuellement consécutifs à l'infestation tels que déplacement ou remplacement de mobilier, remplacement d'effets personnels ou un hébergement à l'hôtel

Au regard de la complexité du sujet, de ses enjeux financiers et de la nécessité à trouver une juste répartition des coûts de traitements, EMMAÜS-HABITAT a souhaité mettre en place une démarche de concertation avec les associations représentatives de locataires siégeant au sein du Conseil de Concertation Locative, pour aboutir à un accord collectif.

Cet accord cadre vise :

- A répartir le coût des interventions entre bailleur et locataires, en garantissant ainsi à chaque locataire, en cas d'infestation ou de suspicion d'infestation, un droit à bénéficier, pour un montant contenu, d'un traitement adéquat de son logement.

- A définir les modalités et les procédures d'interventions prévues pour le diagnostic et le traitement des punaises de lit, dans les marchés spécifiquement mis en place.

Article 1 : Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet de définir :

- La nature et les conditions de réalisation des prestations engagées par EMMAÜS-HABITAT au bénéfice de ses locataires, en matière de lutte contre la présence des punaises de lit dans les parties privatives de son patrimoine, en application des marchés spécifiquement mis en place.

- Les modalités de répartition de la participation financière des locataires et d'EMMAÜS-HABITAT aux coûts issus desdites prestations (diagnostics et traitements).

- Les actions de sensibilisation et de communication auprès des locataires visant à accompagne la mise en œuvre des prestations mentionnées ci-dessus.

Article 2 : Étapes et description des interventions

- **1ère phase**

  Alerté par le locataire le gardien présente au locataire les actions à mener par lui pour faciliter l'intervention de l'entreprise. Le gardien, sans le culpabiliser, doit impliquer le locataire dans la mise en œuvre du traitement de son logement et lui remet une fiche d'information ; un protocole est signé avec le locataire définissant les engagements respectifs et pour qu'il s'engage à préparer l'intervention de l'entreprise.

- **2ème phase**

  Le gardien sollicite une entreprise spécialisée pour une intervention rapide dans le logement. L'entreprise procède à un diagnostiques et explique son mode d'intervention au locataire. L'intervention devra éviter le plus possible le recours à des produits chimiques, dont l'efficacité est contestée. La vapeur devra être le mode d'intervention privilégiée.
  Les meubles des locataires peuvent en général être conservés, les jeter augmentent le risque de propagation du phénomène. Si après le traitement, un locataire souhaite se débarrasser d'un meuble, celui-ci devra être cassé pour éviter qu'une personne puisse le récupérer.

Pour les infestations très importantes d'un logement le traitement pourra être complété par le débarras des meubles et le relogement temporaire.

Pour les sites équipés, le gardien pourra mettre à disposition un nettoyeur à vapeur pendant 10 jours pour le traitement des literies et l'ensemble des parties où la présence de punaises est détectée.

Article 3 : Répartition du coût financier des prestations

Les parties signataires de l'accord conviennent que tous les locataires participeront aux frais de diagnostic et de traitement des punaises de lits dans les logements ainsi que le coût éventuel des relogements provisoires à l'hôtel et le remplacement du mobilier trop infesté.

Le montant global de la participation des locataires est réparti comme suit :

- 40% à la charge des locataires,
- 60% à la charge d'EMMAÜS-HABITAT

Sans distinction des patrimoines et logements ayant bénéficié ou non des prestations visées à l'article 2.

On considère l'évaluation de cette quote-part forfaitaire à 4€ TTC/an/logement, sur une ligne dédiée en charge récupérable, pour la durée de l'accord.

Toutefois, si cette prestation permet aux locataires de bénéficier d'un service pris en charge, celle-ci suppose l'implication de chaque locataire concerné, notamment :

- Le respect des consignes écrites et détaillées, lors du diagnostic par le gardien et le prestataire, à appliquer par lui avant et après intervention
- La présence à tous les rendez-vous fixés par le prestataire ou EMMAÜS-HABITAT

En cas de manquement aux principes énoncés ci-dessus EMMAÜS-HABITAT pourrait facturer directement au locataire concerné des prestations complémentaires.

AG

Article 4 : Recherche, communication, actions de sensibilisation et d'accompagnement des locataires

La sensibilisation et la mobilisation des locataires ainsi que l'accompagnement du personnel de proximité sont déterminants pour aboutir à l'éradication des punaises de lit. EMMAÜS-HABITAT met en place, d'une part, un plan et des outils de communication visant à informer les locataires sur les traitements en cours, et d'autres part, des actions de sensibilisation et d'accompagnement afin de faciliter une mise en œuvre efficace de ces traitements en proximité :

- Sensibilisation des collaborateurs, dont le personnel de proximité en charge des procédures d'alerte, du suivi des interventions et de la gestion de l'après traitement
- Campagne de communication régulière
- Campagne d'affichage dans les halls à risque

Article 5 : Entrée en vigueur et durée de l'accord

Le présent accord prend effet à compter du 1er octobre 2024 pour une durée de 4 ans. Il pourra être prorogé dans les mêmes conditions en fonction du bilan qui en sera fait. Les parties signataires prévoient de se rencontrer au moins six mois avant son terme.
En cas d'évolutions jurisprudentielle, législative, règlementaire ou technologique qui viendraient impacter, de manière significative, notamment les rapports bailleurs/locataires en matière de traitement des punaises de lits mais également les techniques de traitement proprement dites, les parties s'engagent à revoir les conditions du présent accord et, le cas échéant, à y mettre fin si la nature des évolutions ci-dessus évoquées devait le rendre caduque.

Article 6 : Suivi et réclamations

Les parties signataires conviennent d'étudier une fois par an dans le cadre des réunions de Conseil de Concertation Locative, la mise en place de l'accord et les éventuelles difficultés d'application ainsi que son bilan financier.
Le présent accord collectif pourra en conséquence être modifié par voie d'avenant.

Liste des annexes :

- Les outils de communication
- Le protocole définissant les engagements respectifs

AG. NL CMC

Fait à Clichy la Garenne, le 25 juin 2024

M. Serge CONTAT
Directeur Général

M. Marc RUER
La Confédération Nationale du Logement « **CNL** »

Monsieur Claude BROUILLARD - Élu de la liste

La Confédération Nationale du Logement « **CNL** »

M. Claude DURAND - Élu de la liste

La Confédération Générale du Logement « **CGL** »

Mme Marie-Claude CLAIN - Élue de la liste

La Confédération Syndicale des familles « **CSF** »

M. Alexandre GUILLEMAUD

L'union National des Locataires Indépendants « **UNLI** »

Mme Françoise ETIENNE BOUNIOL

L'association Force Ouvrière Consommateur « **AFOC** »

M. Edward WATTEEUW

La Consommation, Logement, Cadre de Vie « **CLCV** »