GESTION DES ENCOMBRANTS

Un accord collectif local sur la gestion des encombrants dans les parties privatives de la SEM

La gestion des encombrants est une préoccupation du quotidien dans les immeubles collectifs d'habitation, en lien avec les comportements des habitants usagers. Cette gestion est souvent source de dysfonctionnements pouvant aller jusqu'à impacter l'image d'un quartier. En outre, cette situation peut avoir des répercussions en matière de sécurité, de santé, et elle génère de l'insatisfaction chez les locataires.

Pour des résidences plus propres

Contrairement à la gestion des déchets ménagers, partie intégrante des charges récupérables, la gestion des encombrants (déchets volumineux qui, du fait de leur poids et de leur volume, font l'objet d'une collecte à part) n'est pas récupérable auprès des locataires.

En effet, la liste des charges récupérables est fixée par décret en Conseil d'État (décret n°87-713 du 26 août 1987). Il ne peut y être dérogé que par un accord collectif local de location conformément aux articles 41 ter et 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

En 2019, un accord collectif avait été validé par les locataires et le conseil d'administration pour les contrats d'entretien suivants :

- la VMC
- la robinetterie
- les chauffe-bains et chaudières.

Dès que le locataire rencontre un problème, l'entreprise désignée par la SEM intervient, procède à la réparation ou au remplacement, ceci sans frais pour le locataire. La prestation se retrouve dans les charges récupérables des locataires.

Devant la volonté de toutes les parties d'accentuer les actions afin de rendre les résidences plus propres, Sceaux Bourg-la-Reine Habitat a donc engagé les démarches pour l'établissement d'un accord collectif local portant sur la gestion des encombrants, leur ramassage régulier et la récupérabilité auprès des locataires par résidence concernée.

Le projet d'avenant à l'accord collectif local a été présenté lors du conseil de concertation locative le 15 décembre 2023 et approuvé par le conseil d'administration le 12 janvier 2024.

La consultation auprès des locataires, durant deux mois, a permis d'exprimer 436 réponses défavorables à l'accord, soit 30,32 % des 1 438 locataires enquêtés. En conséquence, n'ayant pas été rejeté par 50 % des locataires, l'accord est définitivement adopté.

L'application de l'accord collectif, **à compter du 1er juillet 2024**, se traduira par l'intervention d'un prestataire extérieur pour tout désordre constaté (dépôt sauvage, local dédié non vidé...) **sur les parties privatives** de la SEM et fera l'objet d'une facturation (calculée selon le cubage ramassé) **propre à la résidence concernée et à elle seule.** Enfin, la dépense sera incluse dans les charges locatives récupérables auprès des locataires de la résidence concernée.

ACTU DES TRAVAUX

Réhabilitations énergétiques

Après les gros chantiers réalisés à Bourg-la-Reine ces dernières années et ceux actuellement en cours (résidence Normandie, résidence Briand), les opérations de 2024 concernant Sceaux visent à améliorer les performances thermiques des logements et à embellir les résidences.

14-14 bis rue Paul-Couderc

Il s'agit d'un ensemble immobilier de 16 logements construits à la fin des années 1960.

- Isolation des façades
- Isolation du toit et réfection de tous les complexes d'étanchéité
- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures
- Création d'un système de ventilation mécanique contrôlée

11 avenue Carnot

Il s'agit d'un ensemble immobilier de 10 logements construits en 1930 et à la fin des années 1980.

- Isolation des façades
- Isolation du toit et réfection de la couverture
- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures
- Amélioration du système de ventilation mécanique contrôlée

26 rue Pasteur et 37-39 avenue des Quatre-Chemins

Il s'agit d'un ensemble immobilier de 10 logements construits à la fin des années 1980.

- Isolation des façades
- Isolation du toit et réfection de tous les complexes d'étanchéité
- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures
- Amélioration du système de ventilation mécanique contrôlée

29-31-33 rue des Écoles

Il s'agit d'un ensemble de 12 logements situés au cœur du centre-ville.

- Réparation des façades
- Ravalement des façades
- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures
- Isolation du toit et réfection de la couverture
- Création d'un système de ventilation mécanique contrôlée