



## Protocole

**Relatif à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets ménagers, la réfection des cages d'escalier et la mise en œuvre d'un réseau de télédistribution hertzien et satellitaire sur le patrimoine du haut Clamart**

Entre :

Clamart Habitat, 5 rue Paul-Vaillant-Couturier, Clamart

Et :

La Confédération Nationale du Logement,  
140 rue de la Porte de Trivaux à Clamart, d'une part,

La Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie,  
5 rue d'Auvergne, d'autre part.

### Introduction

Les associations de locataires CNL, CLCV et l'Office public de l'Habitat Clamart Habitat travaillent depuis 2004 à trouver des solutions pour améliorer le cadre de vie des locataires, notamment dans le domaine de l'évacuation des déchets ménagers. La mise en œuvre d'un dispositif de tri sélectif par l'installation de conteneurs enterrés rend opportun la réhabilitation des cages d'escalier et l'amélioration du réseau de télédistribution.

Le présent protocole vise à la mise en œuvre de la collecte sélective, à la réfection des cages d'escalier et la mise en œuvre du réseau de télédistribution hertzien et satellitaire sur les immeubles collectifs des ensemble Plaine et Trivaux La Garenne.

D'un point de vue économique, ces trois dispositifs doivent approcher l'équilibre entre les investissements à réaliser et les baisses de charges qui seront générées. L'opération doit être financièrement neutre pour les familles.

### Partie 1 : la mise en œuvre de la collecte sélective

Chaque habitant génère en moyenne chaque jour 1 kilo de déchets ménagers. Ce phénomène, loin de décroître, s'amplifie chaque année un peu plus. Ainsi, la production annuelle d'ordures ménagères de chaque français a doublé en 40 ans. Pour faire face à cet accroissement de déchets qui pose d'innombrables problèmes écologiques, économiques et sociaux, les pouvoirs publics ont notamment développé des filières de retraitement d'un certain nombre de déchets recyclables comme le verre, le papier, le plastique, l'aluminium,

BP AP 1 AP

l'acier, etc. Les habitants sont donc invités à trier leurs déchets suivant un grand nombre de modalités à adapter en fonction de chaque site.

C'est dans ce contexte que les signataires de ce protocole ont mené la réflexion sur le choix le plus adapté de la collecte des déchets sur le patrimoine de l'Opac de Clamart situé sur le haut Clamart. Ainsi, après trois réunions du Conseil de concertation locative du 15 septembre 2004, du 19 janvier 2005 et du 16 mars 2005, l'ensemble des parties s'est accordé sur le choix d'un système enterré, plus coûteux, plutôt qu'un système semi enterré ou extérieur.

La présente partie du protocole précise les objectifs et les moyens de mise en œuvre de ce projet qui allie préservation de l'environnement, amélioration du cadre de vie, développement économique et social, conformément au concept de développement durable tel que défini en 1987 dans le rapport Brundtland à la commission des Nations Unies sur l'environnement et le développement.

### **Article 1 : Objectifs :**

La mise en œuvre de la collecte sélective enterrée des déchets ménagers sur le patrimoine de Clamart Habitat sur le haut Clamart a pour objet de favoriser le geste écologique majeur qui consiste à trier les déchets afin d'améliorer leur recyclage et leur traitement.

Ce système doit également offrir l'avantage de contribuer fortement à l'amélioration du cadre de vie en :

Supprimant les pollutions visuelles et olfactives liées au stationnement des conteneurs sur la voie publique et les espaces extérieurs pendant le temps de la collecte.

Supprimant les locaux vide-ordures et locaux de stockage à proximité immédiate des appartements, ce système améliore fortement les conditions d'hygiène (risque de maladie, invasion de nuisibles) et de sécurité (incendie).

A terme, la baisse de la taxe d'ordures ménagères peut être envisagée si les sommes versées au titre du soutien à la collecte sélective prennent de l'importance.

A titre d'information, la commune paie une redevance de 80,16 € par tonne d'ordures ménagères traitée par le Sycotm. Elle reçoit un soutien de 45,73€ la tonne de multimatériaux sans verre (chiffre 2006).

### **Article 2 : Définition du type de collecte :**

Les points de collectes sont situés sur les espaces extérieurs des deux ensembles de la Plaine et Trivaux, à proximité d'une voie de communication pour l'enlèvement des conteneurs enterrés (voir document annexe principe d'implantation de conteneurs enterrés). Trois types de déchets sont collectés : les ordures ménagères, les emballages (plastiques, carton, papier) et le verre.

Le locataire introduit ses déchets par un système d'avaloir sécurisé.

Le ramassage s'effectue en sortant le conteneur de son habitacle enterré par un système mécanisé. Le conteneur est vidé dans une benne puis remis à son emplacement initial.

### **Article 3 : Devenir des locaux vide-ordures et des locaux poubelles :**

Sur présentation du rapport des sociétés BBJ et Synorganis du 28 avril 2006, des réunions avec les associations (28 avril et 9 mai 2006) ont permis de faire un choix dans l'affectation des locaux vide-ordures et poubelles. Les locaux vide-ordures seront réaménagés de façon à améliorer l'aspect des paliers. Les locaux poubelles seront majoritairement affectés en

BP AP 2 HP

locaux techniques. Certains, proche des entrées, serviront de stockage pour les poussettes ou les vélos.

#### **Article 4 : Impact dans l'organisation du travail du personnel :**

La mise en place d'un dispositif de collecte enterrée supprime un certain nombre de charges récupérables comme la suppression de la main d'œuvre par une société extérieure pour la manutention des conteneurs, mais aussi la suppression du nettoyage des colonnes vide-ordures et la suppression de la désinfection des colonnes vide-ordures.

A contrario, elle crée une nouvelle charge : l'entretien des conteneurs enterrés.

Conformément à l'article 2, alinéa 2, paragraphe C du Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008, en raison ainsi de l'impossibilité matérielle pour le gardien d'effectuer l'enlèvement des ordures ménagères, le taux de récupération des charges est maintenu à 75%.

Ainsi, la suppression des poubelles classiques ne permet plus de participer à l'élimination normale des déchets, par contre les gardiens continuent de participer à l'enlèvement des encombrants, au nettoyage des abords, à la gestion des dépôts sauvages, au ramassage de tous les déchets se trouvant sur le sol autour des immeubles, ainsi que tous les déchets se trouvant aux abords des conteneurs enterrés, à aider les personnes âgées ou à mobilité réduite à descendre leurs déchets.

Dans la mesure où 75% du temps de travail des gardiens est consacré au ménage ainsi qu'à l'enlèvement des encombrants et déchets au sol, les parties sont d'accord pour maintenir le taux de récupération des salaires et charges à 75%.

#### **Article 5 : Aide aux personnes âgées ou handicapées**

La mise en place du dispositif de conteneurs enterrés risque, pour certaines personnes handicapées ou fragilisées par l'âge, de rendre moins aisé l'évacuation de leurs déchets ménagers. Ce contexte doit être mis en valeur pour développer la lutte contre l'isolement et pour promouvoir des actions citoyennes, de bon voisinage et intergénérationnelles. Il sera ainsi recherché l'intervention de familles solidaires en direction de ces personnes.

En complément, les personnes âgées ou handicapées pourront compter sur l'aide du personnel de Clamart Habitat dans l'enlèvement de leurs déchets.

L'ensemble de la procédure de mise en place de cette intervention se fera suivant des modalités pratiques à définir lors des phases de test, en concertation avec les associations de locataires.

## **Partie 2 : la réfection des cages d'escalier**

#### **Article 6 : contenu des travaux**

La modification du dispositif d'évacuation des ordures ménagères impose le réaménagement des locaux affectés à la collecte des déchets (locaux poubelles et locaux vide-ordures) et qui n'ont plus d'utilité.

La suppression des colonnes vide-ordures est une opportunité pour rénover les cages d'escalier.

Pour chaque cage d'escalier concernée, la modernisation va consister :

- à supprimer la colonne vide-ordures,
- à fermer les claustras (les parois ajourées) par des fenêtres et de la maçonnerie,
- à supprimer les anciennes cloisons vitrées sur les paliers,
- au regroupement de câbles sous une goulotte,
- à la mise en peinture de l'ensemble de la cage d'escalier,
- à la réfection des revêtements de sol quand cela sera nécessaire.
- à l'aménagement des anciens locaux à conteneurs.

#### **Article 7 : affichage des associations de locataires**

Afin de permettre aux associations de locataires de pouvoir communiquer directement avec les locataires, un panneau d'information fermé sera implanté dans chaque entrée d'immeuble. Il sera à la disposition exclusive des associations de locataires. Les dimensions de ce panneau ne pourront être inférieures à 50 cm de large par 60 cm de haut, soit la pose de 4 affichettes au format A4. A raison d'un affichage tous les 15 jours, ce dispositif permet de diffuser jusqu'à 104 messages par an.

Les associations de locataires sont responsables des informations contenues à l'intérieur de ces panneaux.

### **Partie 3 : Modernisation du réseau de télédistribution hertzien et satellitaire**

Suite à l'étude réalisée par la société Habitat et Territoires conseil, présentée au Conseil de Concertation Locative du 25 mai 2009, les parties ont convenu des dispositions suivantes :

#### **Article 8 : choix du dispositif**

Les réseaux de télédistribution actuels sont à moderniser avant l'échéance de l'extinction de la diffusion hertzienne analogique (1<sup>er</sup> trimestre 2011). Pour cela, la création de nouveaux réseaux permettant de recevoir les services de la TNT hertzienne et des 4 satellites (Astra, Hot Bird, Turksat et Intelsat W3) est choisie. Cette solution permettra à chacun de trouver le programme de son choix : les chaînes gratuites ou payantes de la TNT, les chaînes en clair gratuites sur les 4 satellites, les bouquets numériques payants, la radio par modulation de fréquence.

#### **Article 9 : accès au service**

Les locataires pourront accéder à la TNT soit en s'équipant d'un adaptateur TNT soit en s'équipant d'une télévision équipée pour recevoir la TNT.

Un démodulateur permettant de recevoir les signaux des satellites sera mis à disposition par logement suivant des modalités techniques et administratives à définir par Clamart Habitat, en concertation avec les signataires de l'accord.

#### **Article 10 : Dépose des dispositifs individuels**

La dépose des systèmes de réception individuelle par satellite sera réalisée par Clamart Habitat, en conformité avec les textes législatifs et réglementaires sur le droit de réception individuelle.

### **Partie 4 : Divers**

#### **Article 11 : Périmètre du présent protocole**

Le présent protocole concerne les immeubles collectifs des ensembles La Plaine et Trivaux La Garenne

Dès sa validation par toutes les parties, le présent protocole annule et remplace le précédent sur les conteneurs enterrés et la réfection des cages d'escalier.

#### **Article 12 : Equilibre**

D'un point de vue économique, les nouveaux dispositifs doivent approcher l'équilibre entre les investissements à réaliser et les baisses de charges qui seront générées. L'opération doit être financièrement neutre pour les familles.

#### **Article 13 : Coût d'investissement**

BP

AP 4 HP

- Conteneurs enterrés :	1 660 000 €
- Réfection des cages d'escaliers :	3 890 000 €
- Installation antenne bis commuté : y compris le démodulateur	1 580 000 €
<b>Total :</b>	<b>7 130 000 €</b>

#### Article 14 : Evolution des charges

La mise en place des dispositifs permet de baisser les charges liées à l'élimination des déchets, au nettoyage et à la désinfection des colonnes vide-ordures mais introduit ou modifie de nouvelles charges liées à l'entretien.

L'évolution des charges entre les baisses et les nouvelles charges correspond à une baisse globale des charges annuelles de 225 300 €.

o Baisse des charges :	
- Elimination des déchets (personnel Guilbert)	288 100 €
- Nettoyage des colonnes vide-ordures	17 500 €
- Désinfection des colonnes vide-ordures	4 000 €
- Entretien des antennes télévision	3 200 €
<b>Total</b>	<b>312 800 €</b>
o Nouvelle charge	
- Entretien des poubelles enterrées 180 € H.T. par an et par poubelles nombre de poubelles enterrées 190	41 000 €
- Entretien des antennes et paraboles	46 500 €
<b>Total</b>	<b>87 500 €</b>
<b>Baisse des charges nettes</b>	<b>225 300 €</b>

#### Article 15 : Evolution des loyers

La baisse annuelle des loyers par la suppression du vide-ordures correspond à 199 500 €.

#### Article 16 : financement

Le coût de l'investissement total est estimé à 7 130 000 € (voir annexe 1).

Afin que cet investissement soit neutre globalement pour les familles il est proposé :

La prise en charge par les familles d'une quote-part de l'annuité d'emprunt correspondant à une partie de la baisse globale de l'avis d'échéance à hauteur de 181 000 €. Cette quote-part se traduira sur l'avis d'échéance par une ligne intitulée « participation conteneurs enterrés, réfections cages d'escalier et télévisions ». Cette participation sera fixe sur la durée du prêt.

Si le financement obtenu permet de diminuer le montant du prêt et donc de l'annuité, la participation des familles diminuera dans les mêmes proportions.

#### Article 17 : limitation de participation financière

Par souci d'équité entre les locataires, Clamart Habitat a décidé unilatéralement de faire évoluer le coefficient de situation à 1, au 1er janvier 2007, pour les locataires ayant un coefficient de 0,8. Pour les familles concernées par cette augmentation de loyer, la « participation conteneurs enterrés, réfection des cages d'escalier et télévision » sera diminuée de 33%. La participation sera alors de 0,425€ du m<sup>2</sup> de surface corrigée annuel au lieu de 0,632€ pour les autres logements.

BP AP<sub>5</sub> HP

**Article 18 : Affectation du trop perçu de charge :**

En accord avec la proposition du Conseil de Concertation Locative du 25 avril 2006, la somme de 180 000 € correspondant au trop perçu de charges relatif à l'évolution de TVA sera affectée pour moitié à l'achat et à l'installation du matériel de tri sélectif et pour une autre moitié à la restructuration des cages d'escalier.

**Article 19 : Choix du matériel et mise en œuvre :**

Un plan de communication auquel les associations seront associées accompagnera la mise en œuvre effective des dispositifs tant dans sa phase de test que dans la phase de lancement.

**Article 20 : Concertation et information :**

Les associations de locataires et les locataires seront informés de l'évolution du projet à travers l'ensemble des moyens mis à leur disposition : conseil de concertation locative, réunion technique, réunion d'information, lettre d'information, etc. Toute demande d'initiative de concertation et d'information émanant des locataires sera étudiée par Clamart Habitat pour tenter d'y répondre dans les meilleures conditions.

A Clamart, le 19 octobre 2009

Pour la Confédération Nationale du Logement

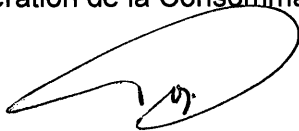
M. PELLOQUIN



A Clamart, le 19 octobre 2009

Pour la Confédération de la Consommation, du logement et du Cadre de Vie

M. POIRET



A Clamart, le 19 octobre 2009

Pour Clamart Habitat

M. PARAGE



## Annexe 1

### Poubelles enterrées / restructuration des cages d'escaliers / installation d'antenne et paraboles en chiffres

#### 1°) Investissement :

- Conteneurs enterrés :	1 660 000 €
- Réfection des cages d'escaliers :	3 890 000 €
- Installation antenne bis commuté : y compris le démodulateur	1 580 000 €
<b>Total :</b>	<b>7 130 000 €</b>

#### 2°) Financement :

Etat :	556 600 €
Région :	1 111 600 €
Communauté Sud de Seine :	573 000 €
Locataires :	180 000 €
Clamart Habitat :	200 000 €
Emprunt :	4 508 800 €
<b>Total :</b>	<b>7 130 000 €</b>

Le prix de revient pourra être revu en fonction du résultat de l'appel d'offres pour l'installation des antennes bis commuté. Le financement sera adapté au niveau de l'emprunt.

Un emprunt de 4 508 800 € d'une durée de 20 ans au taux de 3,75%, l'annuité est de **340 700 €**.

#### 2°) Evolution des charges

o Baisse des charges :	
- Elimination des déchets (personnel Guilbert)	288 100 €
- Nettoyage des colonnes vide-ordures	17 500 €
- Désinfection des colonnes vide-ordures	4 000 €
- Entretien des antennes télévision	3 200 €
<b>Total</b>	<b>312 800 €</b>
o Nouvelle charge	
- Entretien des poubelles enterrées 180 € H.T. par an et par poubelles nombre de poubelles enterrées 190	41 000 €
- Entretien des antennes et paraboles	46 500 €
<b>Total</b>	<b>87 500 €</b>
<b>Baisse des charges nettes</b>	<b>225 300 €</b>

#### 3°) Evolution des loyers

- o Baisse des loyers pour 92% des logements (2 850 logements) :
  - Suppression du vide-ordures  
2m2 de SC en moins  
Loyer annuel au m2 de SC : 35 €

BP

AF 7 HP

Montant annuel :  $2\ 850 * 2 * 35$  = 199 500 €

**Baisse des loyers** 199 500 €

#### 4°) Evolution globale des avis d'échéance

- Baisse des charges nette	+ 225 300 €
- Baisse des loyers	+ 199 500 €
<b>Baisse globale des avis d'échéance</b>	<b>424 800 €</b>

#### Proposition :

Afin que cet investissement soit neutre globalement pour les familles il est proposé :  
Prise en charge par les familles d'une quote-part de l'annuité d'emprunt correspondant à une partie de la baisse globale de l'avis d'échéance : 181 000 €  
Prise en charge par Clamart Habitat du solde de l'annuité d'emprunt : 159 700 €

Si le financement obtenu permet de diminuer le montant du prêt et donc de l'annuité, la participation des familles diminuera dans les mêmes proportions.

**En l'état actuel de la prévision du financement, la prise en charge par les familles de la quote-part de l'annuité d'emprunt à hauteur de 181 000 € se traduira sur l'avis d'échéance par une ligne intitulée « Participation poubelles enterrées, réfection des cages d'escaliers, installation antenne et paraboles », cette participation sera fixe sur la durée du prêt.**

Surface corrigée totale :

- La Plaine : 177 073 m<sup>2</sup>
- Trivaux : 109 250 m<sup>2</sup>
- TOTAL 286 323 m<sup>2</sup>

La prise en charge par les familles de la quote-part de l'annuité d'emprunt (181 000 €) correspond à :  $181\ 000 / 286\ 323 = 0,632$  € par m<sup>2</sup> de SC / par an

La participation de 0,632 € du m<sup>2</sup> de SC par an sera constante pendant 20 ans. Si nous prenons comme hypothèse une inflation constante annuelle de 2% pendant 20 ans, la valeur actuelle de 0,632 € dans 20 ans est de 0,425 €.

#### Quelles sont les incidences sur l'avis d'échéance pour un logement de type 3 moyen ?

- **Caractéristiques du logement moyen d'un T3 : surface corrigée actuelle : 99 m<sup>2</sup>, loyer actuel 289 € + charges 43 € :**
  - o Evolution du loyer :  
Suppression de 2 m<sup>2</sup>, cela correspond à une baisse de loyer mensuel de  $(2 * 35 € / 12) = 5,83$  €

BP AP 8 HP



- o Participation poubelles enterrées, réfection des cages d'escaliers et installation antenne et paraboles :  $(0,632 \text{ €} * 99 / 12) = 5,21 \text{ €}$ .
- o Evolution des charges :

Baisse des charges pour un logement de type 3 de 99 m2 de SC :  
 $(0,787 * 99 / 12) = 6,49 \text{ €}$

- o Situation nette sur l'avis d'échéance :

Baisse mensuelle du loyer : -5,83 €  
 Participation poubelles enterrées etc : +5,21 €  
 Baisse mensuelle des charges : - 6,49 €  
**Baisse de l'avis d'échéance : - 7,11 € soit une baisse par rapport à l'avis d'échéance (loyer + charges) de 2,14 %**

**Pour le logement de type 3 qui aura subi au préalable le changement de coefficient de situation, l'incidence sera :**

- o Situation nette sur l'avis d'échéance :

Baisse mensuelle du loyer : -5,83 €  
 Participation poubelles enterrées etc : +3,46 €  
 Baisse mensuelle des charges : - 6,49 €  
**Baisse de l'avis d'échéance : - 8,86 € soit une baisse par rapport à l'avis d'échéance (loyer + charges) de 2,67 %**

BP

AP<sub>9</sub> HP