

**ACCORD COLLECTIF DEPARTEMENTAL
PORTANT SUR L'AMELIORATION DE LA SECURITE
PAR UNE PRESTATION DE RENOUVELLEMENT
DES DETECTEURS AUTONOMES AVERTISSEURS DE FUMEE (DAAF)**

Entre les soussignés :

L'Office Public de l'Habitat de l'Yonne, DOMANYS, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'AUXERRE sous le numéro 382 820 033, dont le siège social est situé à AUXERRE (89000), 9 Rue de Douaumont,

Représenté par Madame Karine LASCOLS, en sa qualité de Directrice Générale,

ci-après désigné « DOMANYS » ,

d'une part,

et,

les associations représentant les locataires :

- L'AFOC 89 ,
- ASSECO-CFDT 89,
- La CNL,
- La CLCV,
- L'UNLI,

ci-après désignées « les

Associations représentant les locataires»,

d'autre part,

Désignés collectivement les « Parties » et séparément la « Partie ».


1
AK

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 a rendu obligatoire l'installation de Détecteurs Autonomes Avertisseurs de Fumée (ci-après « DAAF ») dans les lieux d'habitation, au plus tard le 8 mars 2015.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR a mis à la charge du bailleur l'obligation d'installer le DAAF. Lors d'une mise en location, le bailleur doit s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Des DAAF ont ainsi été installés dans les logements de DOMANYS sur la période 2014–2015, par un prestataire mandaté par ses soins.

Conformément à l'article R142-3 du Code de la construction et de l'habitation (ci-après « CCH »), il revient au locataire, en cours de bail, de veiller au bon fonctionnement, à l'entretien et, si nécessaire, au renouvellement du DAAF. Le locataire doit tester régulièrement l'appareil. Si nécessaire, il doit remplacer le détecteur.

L'arrêté du 5 février 2013 précise les caractéristiques techniques que doivent obligatoirement respecter les DAAF. Il est ainsi prévu que les DAAF soient munis du marquage CE et doivent respecter la norme française NF EN14604, prévoyant que ces dispositifs doivent être remplacés en fin de vie de pile (soit 10 ans), afin de garantir leur fiabilité.

La durée de vie des DAAF installés par DOMANYS arrivant prochainement à terme, il y a lieu de procéder à leur renouvellement par le locataire et à ses frais.

Pour des raisons de sécurité des personnes et des biens, l'Office souhaite faire intervenir une entreprise pour procéder au renouvellement des DAAF et refacturer la prestation aux locataires en dérogeant ainsi à la liste des charges récupérables.

L'article L442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose qu'il peut être dérogé à la liste des charges récupérables, fixée par décret en Conseil d'Etat, par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Il est donc proposé de conclure un accord collectif sur l'ensemble du patrimoine de DOMANYS portant sur le renouvellement des DAAF considérant que cela permet l'amélioration de la sécurité par la prévention des risques liés aux incendies.

L'article 42 de la loi n°86-1290 précité énonce que :

« Les bailleurs de logements sociaux peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires, des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine.

Ces accords peuvent porter notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitations à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements ainsi que des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

AK

31 2 VL

Ces accords sont obligatoires 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 ou au conseil de surveillance de l'organisme ;*
- *soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.*

Ces accords ne sont pas obligatoires 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. »

Le présent accord collectif est le document qui contractualise l'opération de renouvellement des DAAF entre le bailleur et le locataire. Ce document situe le contexte de l'opération, ses caractéristiques, son financement et son incidence sur l'avis de paiement.

L'Office, après avoir reçu l'avis favorable des deux Associations représentant les locataires présentes lors du Conseil de Concertation Locative du 18 décembre 2023 (CNL et ASSECO-CFDT), propose aux Associations :

- de valider les modalités de mise en œuvre de la prestation de renouvellement des DAAF répondant aux normes en vigueur, précisées dans le présent accord collectif ;
- de signer l'accord collectif départemental visant à renouveler cet équipement dans les logements à usage d'habitation, en vue de sa soumission à tous les locataires/occupants concernés.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord collectif conclu en application des dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 a pour objet l'amélioration de la sécurité du logement par la mise en œuvre d'une prestation de renouvellement des Détecteurs Autonomes Avertisseurs de Fumée (DAAF) dans les logements à usage d'habitation en lieu et place des locataires/occupants.

Il porte :

- sur la nature et les conditions de réalisation des prestations engagées par DOMANYS au lieu et place des locataires/occupants pour le renouvellement des DAAF
- sur les modalités de refacturation de la prestation aux locataires
- sur le champ d'application de l'accord collectif

AK
3

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord collectif concerne l'ensemble des locataires/occupants des logements du parc locatif de DOMANYS.

Les occupants s'entendent du/des locataire(s) titulaire(s) du bail, ainsi que des occupants sans droit ni titre dont le bail d'habitation a été résilié.

Pour les logements mis en location, le propriétaire s'assure du bon fonctionnement du détecteur lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Pour les logements nouvellement mis en service, ou vacants au moment de la pose, la prestation de renouvellement du DAAF, est prise en charge par DOMANYS.

Il est expressément convenu que les logements listés ci-après ne sont pas concernés par l'accord collectif :

- les logements donnés en gérance à l'Office par une collectivité (gestion pour compte de tiers),
- les logements mis en vacance volontaire pour raison de démolition, de restructuration, de vente, ou suite à un sinistre les rendant inhabitables ou inexploitable,
- les logements loués, ou mis à disposition de personnes morales (logements hors habitations classiques) ainsi que les commerces,
- les logements-foyers mentionnés à l'article R. 832-20 du CCH dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autres que ceux mentionnés à l'article L. 365-4 du CCH, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ;
- les organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-4 du CCH exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes.

Cet accord collectif concerne les logements d'habitation qui seront équipés à **compter du 1^{er} juillet 2024**.

ARTICLE 3 – NATURE DE LA PRESTATION

Le prestataire missionné par DOMANYS procédera au renouvellement du DAAF installé initialement par DOMANYS dans les logements.

Il est rappelé que les textes prévoient la mise en place d'un seul détecteur par logement, ce à quoi va se conformer DOMANYS. Toutefois, il est préconisé d'en installer un par étage dans les maisons ou les appartements à plusieurs niveaux.

AK 4 kl

3.1 Dispositions générales

Il sera procédé au renouvellement d'un DAAF par logement.

Pour les locataires/occupants sourds ou malentendants, déjà équipés ou contraints de s'équiper d'un dispositif DAAF spécifique, il sera procédé au renouvellement du DAAF actuellement installé par un DAAF ayant les mêmes caractéristiques. Le locataire devrait s'assurer que le DAAF nouvellement installé soit toujours adapté à son handicap. DOMANYS prendra à sa charge le surcoût des DAAF spécifiques pour les locataires/occupants handicapés.

3.2 Caractéristiques du DAAF

Le DAAF nouvellement posé dans les logements répond aux dispositions de l'arrêté du 5 février 2013 et à la norme CE, NF EN 14604 : 2005 et NF292.

Le dispositif est d'une durée de vie de dix (10) ans et comprend une pile scellée (au lithium, de 10 ans).

3.3 Rendez-vous de visite entretien non honoré par le locataire/occupant

Le DAAF sera remplacé lors de la visite d'entretien du logement. Dans le cas où le remplacement n'a pas pu se faire lors de la visite d'entretien ou si le locataire n'a pas honoré le rendez-vous, un dispositif particulier de relance sera mis au point.

Il s'agira d'abord d'un appel téléphonique, puis d'un courrier en lettre recommandée avec avis de réception.

3.4 Refus de réalisation de la prestation de pose du DAAF par le locataire/occupant, lors de la visite entretien

Il est rappelé qu'aux termes du bail signé avec l'Office, le locataire/occupant est tenu de laisser pénétrer dans le logement toute personne mandatée par le bailleur à l'effet d'effectuer toutes visites techniques et/ou toutes réparations nécessaires.

L'accord collectif dûment approuvé, étant obligatoire et applicable à tous les locataires/occupants du logement, DOMANYS prendra les mesures qui s'imposent en cas de refus persistant du locataire/occupant.

3.5 Récupération et recyclage du/des DAAF déposé(s)

Les anciens DAAF seront récupérés par le prestataire mandaté par DOMANYS.

La récupération et le recyclage des anciens DAAF par le prestataire mandaté par DOMANYS sont prévus dans le cadre de la mise en œuvre de la prestation de renouvellement des DAAF.

3.6 Fonctionnement/Entretien/Remplacement du DAAF

Les locataires/occupants devront toujours s'assurer du bon fonctionnement du DAAF en cours de bail.

AK 5 VL

En cas de défaut de l'appareil, durant la période de garantie (dix années), il sera procédé au remplacement du DAAF défectueux, à la charge d'UNICIA sur la durée de son marché avec DOMANYS, hors constatation d'utilisation de l'appareil non conforme à son usage (détérioration, malveillance, appareil manquant). En cas d'utilisation non conforme, la réparation ou le remplacement sera à la charge exclusive du locataire/occupant.

Au-delà du délai de garantie susvisé, le locataire devra reprendre en charge à ses frais l'entretien ou le renouvellement du DAAF sauf modification de la réglementation ou signature d'un nouvel accord collectif.

ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIERES

Dans un souci de mutualisation, la prestation de renouvellement du DAAF sera récupérée uniformément auprès des locataires/occupants, **à un prix de trente-six euros et quatre-vingt-seize centimes toutes taxes comprises (36.96 € TTC) par DAAF posé.**

Le montant récupéré correspond à 80% du coût de la fourniture du DAAF + pose.

DOMANYS prend en charge 20% du coût de la prestation de remplacement du DAAF ainsi qu'une visite d'entretien des équipements du logement visés par l'actuel contrat multiservices UNICIA d'une valeur de 32.96 € TTC par logement.

Le locataire/occupant redevable du montant correspondant à la prestation, est le locataire/occupant présent dans le logement au jour de la pose du DAAF.

Le quittancement de cette prestation sera réalisé en douze (12) mensualités de 3.08 € à compter du 1er juillet pour se terminer en juin 2025.

La facturation sera portée sur l'avis de paiement et effectuée sur douze (12) mois consécutifs, à compter du 1^{er} juillet 2024.

En cas de départ du locataire/occupant, entre le jour de la pose et le douzième mois de facturation de la prestation, le locataire/occupant sera redevable de la totalité de la somme due, qui lui sera facturée dans son solde de tout compte.

ARTICLE 5 – PLANIFICATION

La prestation de renouvellement du DAAF sera effectuée lors d'une visite d'entretien réalisée par le prestataire mandaté par DOMANYS, sur **la période principale allant du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025.**

Au-delà de cette date, un délai supplémentaire de 6 mois est donné au prestataire pour équiper les logements des locataires n'ayant pas ouvert leur porte dans la période sus-visée.

ARTICLE 6 - VALIDITE DE L'ACCORD COLLECTIF

En application des dispositions de l'article 42 de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, l'accord collectif est obligatoire dès lors qu'il a été conclu :

- 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 ou au conseil de surveillance de l'organisme ;
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.

L'accord collectif dûment signé par les Associations représentant les locataires, est soumis à l'approbation des locataires/occupants concernés.

Il n'est pas obligatoire s'il a été rejeté par écrit par 50 % des locataires/occupants concernés, dans un délai de deux (2) mois à compter de sa notification individuelle par le bailleur.

L'accord définitivement validé par les locataires/occupants est considéré comme obligatoire et applicable à tous les occupants du logement.

ARTICLE 7 - DUREE ET DENONCIATION DE L'ACCORD COLLECTIF

7.1 Durée

Le présent accord collectif prendra effet dans un délai de deux mois à compter de la notification individuelle aux locataires si cet accord n'a pas été rejeté par écrit par 50% des locataires concernés.

Le présent accord collectif est conclu pour une durée de dix (10) ans, correspondant à la durée de vie et de garantie du DAAF, pour l'ensemble des logements loués et/ou mis en location par DOMANYS, à destination exclusive d'habitation.

7.2 Dénonciation

En cas d'évolution jurisprudentielle, législative ou réglementaire qui viendrait impacter, de manière significative, notamment la répartition des obligations entre le bailleur et les locataires/occupants en matière de gestion des DAAF, 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.

Dans ce cas, le présent accord collectif continuera à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel accord collectif, ou de son abandon.

AK B 7 ke

ARTICLE 8 – CONSULTATION DE L'ACCORD COLLECTIF PAR LES LOCATAIRES/OCCUPANTS

Les locataires/occupants auront la possibilité de consulter le présent accord collectif au siège social de l'Office, à tout moment après en avoir fait la demande écrite.

Fait à Auxerre, le 7 mars 2024

Madame Karine LASCOLS
Directrice générale de DOMANYS



Monsieur Bernard MAIMBOURG
Président de l'ASSECO-CFDT 89



Madame Yveline MINART
Présidente de l'AFOC 89

Monsieur Christian LEBEGUE
Président de la CLCV 89

Madame Françoise WARION
Présidente de la CNL 89,
Représentée par Madame Aziza KHASSIR



Monsieur Alexandre GUILLEMAUD
Chargé de mission de l'UNLI

