

**ACCORD COLLECTIF PORTANT SUR LE REMPLACEMENT DES DETECTEURS AUTONOMES
AVERTISSEURS DE FUMEE (D.A.A.F) dans les logements locatifs familiaux**

Entre :

L'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet, « OPH DE LA CACM », Représenté par son Directeur Général, Madame Florence SANS

D'UNE PART

ET

La Confédération Nationale du Logement, Fédération du Tarn (CNL), 9 place Fernand Pelloutier 81000 ALBI, représentée par Monsieur Mahmoud ABUSHAWISH, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes

D'AUTRE PART

Préambule :

Le Conseil d'Administration de l'OPH de la CACM et l'association représentant les locataires présente et œuvrant au sein de celui-ci ont toujours mis au cœur de leurs préoccupations la sécurité des personnes et des biens, qui est une priorité constante et régulièrement réaffirmée.

Le décret n°2011-36 du 10 janvier 2011, portant application de la loi n°2010-238 du 9 mars 2010 dite « Loi MORANGE » a rendu obligatoire les détecteurs autonomes avertisseurs de fumées (DAAF) dans chaque logement à compter du 8 mars 2015.

L'article 3 de Loi ALUR du 24 mars 2014 a mis à la charge du propriétaire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, étant précisé que celui-ci doit également s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'état des lieux entrant.

L'article R.129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) définit les fonctions du détecteur de fumées autonome normalisé :

- Détecter les fumées émises dès le début d'un incendie,
- Emettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a lieu.

Dans ce cadre, une opération avait été menée afin d'équiper l'ensemble du patrimoine de l'OPH de la CACM de détecteurs de fumée. Les DAAF ont été installés dans les logements sur la période 2014-2015 par un prestataire mandaté par l'OPH de la CACM, avec une garantie de 10 ans, sans impact financier pour les locataires.

La période de garantie et la durée de vie des détecteurs de fumée arrivant prochainement à leur terme, ceux-ci doivent être renouvelés.

A la différence de l'installation, et conformément aux dispositions de l'article R. 142-3 du Code de la construction et de l'habitation, la responsabilité du renouvellement et de l'entretien du détecteur de fumées incombe au locataire.

Cependant, dans un souci de garantir une égalité de traitement entre les locataires et une installation conforme, fiable et de qualité sur le long terme, l'OPH de la CACM a engagé une réflexion ayant pour objectifs de sécuriser le patrimoine et ses occupants, d'être vigilant au recyclage des anciens équipements DAAF posés, et de permettre aux locataires de répondre à l'exigence de déclaration à leur assurance habitation dans le cadre de la prévention incendie.

IL EST EN CONSEQUENCE CONVENU CE QUI SUIVIT PAR LE PRESENT ACCORD COLLECTIF :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'ACCORD COLLECTIF

Cet accord collectif détermine les modalités afférentes à la prestation de renouvellement des DAAF, et de manière indissociable :

- Le renouvellement du DAAF et l'adaptation de l'installation DAAF en cas de handicap auditif de l'occupant au moment de la pose,
- L'extension de garantie de 10 ans en cas de défaut de(s) l'appareil(s),
- La récupération et le recyclage de(s) l'ancien(s) appareil(s),
- Le dispositif d'information et de relance (affichage, courriers simples, ou recommandés...) des occupants par le prestataire de l'Office tout au long de la campagne de renouvellement des DAAF.

1-1 LES CONDITIONS JURIDIQUES DE L'APPLICATION DE L'ACCORD COLLECTIF

En application de l'article 42 de la loi n°86.1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi 2009-323 du 25 mars 2009, le présent accord collectif sera soumis à l'approbation des locataires concernés.

Dès lors qu'il a été signé par l'association représentant les locataires et qu'il n'a pas été rejeté par écrit par 50% des occupants concernés, dans un délai de deux mois à compter de la notification individuelle faite par le bailleur, il sera ensuite considéré comme obligatoire et applicable à tous les « occupants » des logements, ce qui comprend les locataires titulaires d'un bail, ainsi que les ménages dont le bail a été résilié et qui sont redevables d'une indemnité d'occupation, afin que conformément à l'article R142-3 du CCH, le renouvellement des DAAF bénéficie à tous les occupants des logements d'habitation.

1-2 LA DATE D'EFFET DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord prendra effet lorsque les conditions juridiques rappelées au paragraphe 1.1 seront remplies.

1-3 DUREE DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord est conclu sur la période de 2024/2025.

1-4 LOGEMENTS CONCERNES

Le présent accord collectif est conclu pour l'ensemble des logements loués et/ou mis en location par l'OPH de la CACM à destination exclusive d'habitation.

Il est expressément convenu que les logements donnés en gérance à l'OPH de la CACM par une collectivité, les logements positionnés en vacance volontaire pour cause de démolition, d'arrêt d'exploitation, de vente ou suite à un sinistre les rendant inexploitable, les logements mis à disposition de personnes morales, ainsi que certains logements pour lesquels la responsabilité du renouvellement du DAAF incombe au propriétaire ou au gestionnaire des logements (logements-foyers, logements situés dans une résidence services seniors, locations meublées, logements de fonctions, ...), ne sont pas concernés par le présent accord.

ARTICLE 2 – COUT DE LA MISE EN ŒUVRE ET CHARGE LOCATIVE

Dans un objectif de mutualisation, la prestation sera récupérée uniformément auprès des occupants à un prix maximum de 30,00 euros HT, par logement, et ce, quel que soit le nombre de DAAF installés dans le logement ou les caractéristiques du DAAF (handicap).

L'occupant redevable de la somme susvisée sera celui présent dans le logement au jour du démarrage de la pose du dispositif DAAF par le prestataire dans le bâtiment où se situe le logement pour les logements collectifs, et dans le programme pour les logements individuels (appelé jour J dans la suite de l'accord).

Le quittancement de cette prestation sera effectué en 3 mensualités correspondant chacune à un tiers de la somme, sur 3 mois consécutifs à compter du mois suivant le début de la pose des DAAF dans le bâtiment ou programme (Jour J).

En cas de départ d'un occupant entre le jour du démarrage de la pose (Jour J) et le 3^{ème} mois de récupération de prestation inclus, celui-ci sera redevable de la totalité de la somme due qui sera facturée dans son décompte définitif de location.

Pour les logements mis en service, ou vacants au moment de la pose, la prestation de renouvellement du ou des DAAF et l'extension de la garantie de 10 ans, seront pris en charge par l'OPH de la CACM.

ARTICLE 3 – EQUIPEMENT DES LOGEMENTS

2-1 INSTALLATION DU DETECTEUR

Le détecteur sera implanté :

- Dans un couloir à proximité des chambres (de préférence à moins de 3m),
- Au point le plus haut du plafond,
- Le plus éloigné possible des pièces humides de la cuisine.

2-2 ATTESTATIONS DE POSE

L'OPH de la CACM fera signer au locataire via le prestataire retenu, un document d'autorisation de remplacement du détecteur, valant attestation du locataire.

Celui-ci devra obligatoirement être signé pour que le technicien puisse procéder à la pose du détecteur.

Cette attestation doit indiquer notamment :

- Le nom et le prénom du locataire,
- Le numéro, l'étage et l'adresse du logement,
- Le nombre de détecteurs installés et leur conformité à la norme NF en vigueur.

Le locataire sera destinataire 15 jours après la mise en place du détecteur d'une attestation de pose à faire valoir, si nécessaire, auprès de son assureur.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

4-1 ENTRETIEN DU DETECTEUR

Le détecteur fait partie intégrante des équipements du logement.

Il ne doit pas subir de détérioration. L'occupant est responsable de son entretien, conformément aux dispositions de l'article R. 142-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Lors de la pose du détecteur, le prestataire aura en charge d'informer le locataire sur le fonctionnement et l'entretien du dispositif. Un document sera fourni en complément à cette sensibilisation.

La liste suivante n'étant pas limitative, l'entretien consiste principalement à :

- Dépoussiérer le capot du détecteur tous les mois à l'aide d'un chiffon humide,
- Vérifier tous les mois le bon fonctionnement du détecteur de fumée à l'aide du bouton test,
- Ne pas peindre le détecteur de fumée...

En cas de dysfonctionnement avéré, la remise en état du détecteur sera à la charge du prestataire sur demande du locataire auprès de l'Office. Une ligne téléphonique sera communiquée aux locataires.

4-2 CAS DES CONGES ET SINISTRES

Lors de tous congé, le détecteur devra être laissé en place à la sortie du locataire.

L'OPH de la CACM procédera à la révision du détecteur présent dans le cadre de la révision électrique du logement.

En cas de dysfonctionnement avéré, la remise en état du détecteur sera à la charge du prestataire, sur demande de l'OPH de la CACM.

En cas de disparition du détecteur constatée à l'occasion d'un congé, de sinistre, son remplacement sera pris en charge par le locataire sortant.



ARTICLE 5 – SENSIBILISATIONS DES LOCATAIRES A L'UTILISATION DES DAAF

Ce volet des prestations est essentiel à la bonne prise en compte du dispositif par le locataire occupant.

Cette sensibilisation doit permettre un entretien optimum du détecteur.

Lors du renouvellement de l'équipement ou lors de l'entrée dans les lieux des nouveaux locataires, il sera remis aux occupants toutes les explications nécessaires à la compréhension du rôle du DAAF, de son fonctionnement et de son entretien.

Un support papier détaillé et explicite sera remis.

Dans le cadre de la sensibilisation au risque incendie, une information sur le rôle et le fonctionnement des DAAF sera réalisée.

ARTICLE 6 – DEPLOIEMENT DES EQUIPEMENTS

L'équipement du patrimoine de l'OPH de la CACM commencera au plus tard le 2^{ème} semestre 2024 et s'achèvera avant le 1^{er} semestre 2025 :

- Avec deux passages par groupe pour mis en place collective,
- Avec un troisième passage réalisé sur prise de rendez-vous sur appel téléphonique du locataire.

L'association des locataires sera informée au préalable des dates de passage pour relayer l'information.

Les locataires seront informés par voie d'affichage dans les halls des immeubles 15 jours au moins avant tout passage. Le prestataire et l'OPH de la CACM procéderont ensuite à l'organisation des rendez-vous directement avec les locataires.

A l'issue des trois passages, sur les logements dont les équipements n'ont pas fait l'objet de renouvellement, la pose du détecteur pourra être réalisée par voie contentieuse pour travaux non effectués.

ARTICLE 7 – SUIVI DE L'ACCORD

La parution de l'arrêté d'application fera l'objet d'une information aux signataires des présentes.

D'éventuelles modifications en conséquence de cet arrêté pourront alors être portées au présent accord.

Les locataires seront informés de la signature du présent accord.

L'OPH de la CACM informera l'association représentant les locataires des éventuelles difficultés d'application de l'accord. Celles-ci seront inscrites à l'ordre du jour d'un Conseil de Concertation Locative.

Fait à CASTRES le 29/07/2024

L'OPH de la CACM,
Le Directeur Général,
Madame Florence SANS



Accord Collectif – Renouvellement DAAF

La CNL,
Le Président,
Monsieur Mahmoud ABUSHAWISH