



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



Entre les soussignés :

L'ESH Habitat Perpignan Méditerranée, ayant son siège social à 66000 PERPIGNAN, 35 boulevard Saint Assiscle, dûment représentée par Madame Muriel CORREARD, Directrice Générale de l'ESH HPM, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération en date du 26 Novembre 2021,

D'une part,

Les associations représentant les locataires :

- La Confédération Nationale du Logement (CNL),
- L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)

D'autre part,

PREAMBULE

La loi n° 2010238 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 d'Habitat Perpignan Méditerranée (HPM) sur la période 2014-2015, par un prestataire mandaté par ses soins, à la suite d'un marché public.

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. Il appartient au locataire de 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 EN 14604.

Les DAAF doivent être remplacés en fin de vie (soit 10 ans) afin de garantir leur fiabilité.



Il y a donc désormais lieu de procéder au renouvellement des DAAF. Ce renouvellement est de la responsabilité du locataire.

Pour des raisons de sécurité des personnes et des biens, l'ESH 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 CCH 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 parc de logements d'HPM portant sur le renouvellement des DAAF considérant que cela permet l'amélioration de la sécurité par la prévention des risques liés aux incendies. Cet accord collectif a été validé par le Conseil de Concertation Locative en date du 3 octobre 2024.

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'habitation 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.

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 et son financement.

L'ESH HPM propose aux deux associations représentant les locataires :

- 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 visant à renouveler cet équipement dans les logements à usage d'habitation et les locaux commerciaux, associatif ou professionnels, en vue de sa soumission à tous les locataires/occupants concernés.

Ceci exposé, il a été 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 de Fumée (DAAF) dans les logements à usage d'habitation et les locaux commerciaux, associatifs ou professionnels en lieu et place des locataires/occupants.

Il porte :

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

ARTICLE 2 - Champ d'application de l'accord collectif :

Le présent accord collectif concerne l'ensemble des locataires/occupants des logements et des locaux commerciaux, associatifs ou professionnels du parc de l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée.

Les occupants s'entendent du ou des locataires titulaires 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 l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée.

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

- Les logements mis en vacance volontaire pour raison de démolition ou de restructuration,
- Les logements foyers mentionnés à l'article R832-20 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,

Cet accord collectif concerne tous les logements d'habitation, ainsi que les commerces, locaux associatifs et professionnels.

ARTICLE 3 - Nature de la prestation :

Le prestataire missionné par l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée procédera au renouvellement du DAAF installé initialement par l'ESH HPM dans ses logements.

Il est précisé que les textes prévoient la mise en place d'un seul détecteur par logement, ce à quoi va se conformer l'ESH HPM.



3.1 Dispositions générales :

Il sera procédé au renouvellement d'un DAAF par logement, à compter de l'année 2025, pour un total d'environ 7990 logements. 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 devra s'assurer que le DAAF nouvellement installé soit toujours adapté à son handicap. L'ESH HPM 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 devra répondre aux dispositions de l'arrêté du 5 février 2013 et à la norme CE, NF EN 14604 : 2005 et NF 292.

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

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

Le DAAF sera remplacé lors de la visite d'entretien du logement pour la chaudière/robinetterie/VMC. En effet, le marché de remplacement des DAAF sera lancé dans le cadre du renouvellement du marché pour l'entretien des chaudières/robinetterie/VMC au début de l'année 2025.

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 de relance par LRAR sera mis en place, après avoir passé un premier appel téléphonique au locataire.

Si le locataire ou l'occupant ne laisse pas pénétrer l'entreprise pour la pose du DAAF, ce dernier lui sera facturé lors de sortie du logement (lors de l'état des lieux de sortie).

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

Il est rappelé qu'aux termes du bail signé avec l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée, 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, l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée prendra les mesures qui s'imposent en cas de refus persistant du locataire/occupant ; à savoir la facturation lors de l'Etat des Lieux de Sortie.

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

Les anciens DAAF seront récupérés par le prestataire mandaté par l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée.



La récupération et le recyclage des anciens DAAF par le prestataire mandaté par l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée 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.

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 du prestataire qui aura obtenu le marché. S'il est constaté que l'appareil a fait l'objet d'une utilisation non conforme à son usage (détérioration, malveillance, appareil manquant), la réparation ou le remplacement sera à la charge exclusive du locataire/occupant.

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

Article 4 – Conditions financières :

Dans un souci de mutualisation, la prestation de renouvellement du DAAF sera récupérée auprès des locataires/occupants, à un prix compris entre 40 euros et 65 euros TTC par DAAF posé.

Si le prix TTC du DAAF posé dépasse les 65 euros, le surplus sera pris en charge par HPM.

Le prix dépendra du montant proposé par le prestataire dans le cadre du marché.

L'ESH Habitat Perpignan Méditerranée refacturera 100% du coût de la prestation de remplacement du DAAF. L'entretien de l'équipement sera à faire par le locataire/occupant du 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. Si le locataire/occupant vient à quitter le logement, le coût de la prestation sera facturé au prochaine locataire/occupant.

Le coût de la prestation sera ainsi porté aux provisions sur charges facturées au locataire/occupant.

Le quittance de cette prestation sera réalisé en douze (12) mensualités qui seront comprises en 3,33 euros et 5,42 euros par mois, selon le prix du DAAF retenu lors du marché.

Article 5 – Planification :

La prestation de renouvellement du DAAF sera effectuée lors d'une visite réalisée par le prestataire qui sera mandaté par l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée après notification du marché public.



Le prestataire utilisera les visites d'entretien des chaudières/robinetterie/VMC pour la pose des DAAF (pour information, le taux de pénétration dans le cadre de ce marché est d'environ 85%).

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 – Validité 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 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.

L'accord collectif n'est pas opposable s'il a été rejeté par écrit par 50% des locataires/occupants concernés, dans un délai de deux 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 – Durée et dénonciation de l'accord collectif

7.1 Durée :

Le présent accord collectif prendra effet dans un délai de 2 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 ans, correspondant à la durée de vie et de garantie du DAAF, pour l'ensemble des logements loués et/ou mis en location par l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée, à destination d'habitation et de commerces ou local associatif ou tertiaire.

7.2 Dénonciation :

En cas d'évolution législative, jurisprudentielle 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 ou de son abandon.

Article 8 – Consultation de l'accord collectif par les locataires/occupants :

Les locataires/occupants auront la possibilité de consulter le présent accord collectif sur le site internet de l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée.

Fait à Perpignan le **06 NOV. 2024**

Les Associations représentantes des locataires

Habitat Perpignan Méditerranée

La Directrice Générale

Muriel CORREARD