

**ACCORD COLLECTIF LOCAL PORTANT SUR LES INTERVENTIONS TECHNIQUES DE
PREMIER NIVEAU EFFECTUEES DANS LES LOGEMENTS ET LES PARTIES
COMMUNES**

Entre :

- L'Office Auxerrois de l'Habitat (OAH), office public de l'habitat de la Communauté de l'Auxerrois, dont le siège social est sis 12 avenue des Brichères à Auxerre (89000), représenté par M. Eric CAMPOY, Directeur Général, dûment habilité,

Et :

- Les associations de locataires :
 - o L'ASSECO CFDT, association études et consommation - CFDT, sise 7 rue Max-Quantin à Auxerre (89000), représentée par Mme Andrée VALLET et M. Patrick JOLIBOIS,
 - o L'INDECOSA CGT, association pour la défense des consommateurs salariés - CGT, sise 7 rue Max-Quantin à Auxerre (89000), représentée par M. Christian LALANDRE,
 - o L'AFOC 89, association FO des consommateurs, sise 7 rue Max-Quantin à Auxerre (89000), représentée par M. Arouna ADEOTI,

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

La démarche de l'OAH au travers cet accord collectif global est de pérenniser sa régie travaux afin de satisfaire au mieux les locataires en termes de rapidité et de qualité d'exécution.

L'entretien d'un logement, lié à son occupation, impose des interventions préventives et curatives régulières incombant au bailleur et au locataire.

Ainsi, l'OAH en tant que bailleur loue des logements en bon état d'usage et réalise les gros travaux de rénovation ou/et de remplacement de composants ; le locataire en tant qu'occupant du logement est pour sa part obligé de prendre à sa charge son entretien courant et d'assurer les menues réparations telles que définies dans l'article L442-3 du 24 décembre 2022 du code de la construction et de l'habitation et son décret d'application n°82-955.

La priorité de cet accord est d'assurer aux locataires de l'OAH un entretien régulier et performant des principaux équipements des logements dont il est propriétaire moyennant un versement d'une provision mensuelle par leurs occupants.

La fiche pratique J 193 du 17 octobre 2019 de l'INC (Institut National de la Consommation), organisme de référence en termes de consommation en France, a été un support pour la rédaction de cet accord.

Article 1 – Objet de l'accord collectif

Le présent accord collectif a pour objet de simplifier les relations entre l'OAH et les locataires concernant les interventions techniques de premier niveau effectuées dans les logements et les parties communes en forfaitisant leur coût.

Chaque locataire participera chaque mois pour que les interventions définies dans l'article 2 et dont la charge lui incombe soient réalisées de façon efficace.

Article 2 – Périmètre d'intervention

Seuls les appareillages et composants atteints d'usure normale et ne pouvant pas être réparés seront remplacés.

Lorsqu'une dégradation ou une mauvaise utilisation est constatée, l'intervention concernée sera facturée au locataire du logement, aussi cet accord ne s'applique pas.

Article 2.1 – Prestations assurées par la régie de l'OAH :

Electricité :

- Mise en sécurité,
- Recherche et identification de pannes,
- Contrôle, réglage, réparation, fixation et remplacement si nécessaire des interrupteurs, prises, sonneries de porte d'entrée, réglette et RJ45,
- Contrôle, réglage, réparation et remplacement si nécessaire de tous composants défectueux du tableau électrique,
- Détection et identification d'installation fixes ou mobiles (machines et appareils électriques de tous genre) des locataires générant des anomalies,
- Contrôle et réglage des moteurs de volets électriques avec remplacement si nécessaire de la filerie et petits composants,
- Entretien et contrôle des radiateurs électriques,
- Vérification, diagnostic et menues réparations des éventuelles anomalies sur l'installation électrique des radiateurs,
- Vérification et isolement électrique si nécessaire d'un radiateur défectueux,
- Contrôle, réglage, vérification du bon fonctionnement et remplacement si nécessaires des thermostats d'ambiance,
- Refixation des radiateurs,
- Contrôle, réglage, réparation et remplacement des minuteriers dans les parties communes,
- Remplacements des ampoules des parties communes et extérieures.

Antennes individuelles :

- Contrôle, réglage, réparation, fixation et remplacement si nécessaire de l'antenne et autres éléments (amplificateurs, préamplificateurs, connectique, ...).

Détecteurs de fumée :

- Entretien et contrôle du bon fonctionnement des DAAF par essai.

Menuiseries :

- Vérification, graissage et réglages des portes intérieures et des portes de placard du logement,
- Vérification, graissage et réglages des menuiseries extérieures (porte d'entrée, porte palière, fenêtre, porte-fenêtre, ...) avec réfection des joints si besoin, remplacement de parclofes, remplacement des poignées,
- Vérification du détalonnage des portes de distribution et détalonnage si nécessaire,
- Réglage et fixation des meubles sous évier, des tabliers sous baignoires et des trappes d'accès aux combles et/ou équipements techniques,

Occultations :

- Vérification, réglage, graissage et remplacement si nécessaire des mécanismes de commande, sangles, axes, enrouleurs, guides, manivelles et boîtier enrouleur, des lames de volets, des arrêts, des butées et verrous de condamnation des volets roulants,
- Vérification, réglage, graissage et remplacement si nécessaire des poignées, loquets, des rails de guidage, des arrêts et des butées des volets sur rail,
- Vérification, réglage, graissage et remplacement si nécessaire des loquets, de l'espagnolette, des rails de guidage, des arrêts et des butées des jalousies,
- Vérification, réglage, graissage et remplacement si nécessaire des ferrures, des espagnolettes, des arrêts et des butées des volets battants,

Serrurerie et quincaillerie :

- Vérification de la conformité et refixation éventuelle des garde-corps sur façade et sur balcon,
- Vérification de la conformité (exigence de sécurité aux chutes) des fenêtres,
- Vérification, réglage, graissage et remplacement si nécessaire des serrures, poignées, béquilles, gâches, espagnolettes pour toutes menuiseries intérieures et extérieures des logements,
- Ouverture des portes intérieures, portes extérieures, des fenêtres et portes fenêtres bloquées fermées,
- En règle générale, réglage et remplacement de toute quincaillerie (boîte à lettre, crémones, ...).

Espaces extérieurs et communs :

- Exploitation et entretien courant des aires de jeux en l'absence de prestataire,
- Entretien des dispositifs d'ouvertures automatiques ou codées et des interphones en l'absence de prestataire,
- Entretien des canalisations d'évacuation des eaux pluviales en l'absence de prestataire,
- Entretien, réglage, graissage et remplacement si nécessaire des ferme-portes, portes, fenêtres et portes-fenêtres,

Article 2.2 – Prestations liées à l'entretien des systèmes de ventilation des logements :

Ces prestations sont assurées par une entreprise extérieure. Elles sont concernées par le présent accord par les interventions suivantes :

- Vérification de l'état du logement (encombrement),
- Vérification du détalonnage des portes,
- Vérification du fonctionnement (absence d'obstruction) et nettoyage des entrées d'air et des bouches d'extraction,
- Vérification des conformités des mortaises des entrées d'air,
- Mesure du taux d'humidité du logement,
- Mesure des débits de l'ensemble des bouches.

Article 2.3 – Prestations liées à l'entretien courant de la robinetterie, des installations d'eau froide, d'eau chaude et de gaz :

Ces prestations sont assurées par une entreprise extérieure. Elles sont reprises dans l'annexe 2 du cahier des clauses techniques particulières, article C « Prestations P2 ».

Ce document est joint en annexe du présent accord.

Article 3 – Modalités générales d'organisation et de fonctionnement

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements à usage d'habitation du patrimoine de l'OAH. Il s'applique à l'ensemble des contrats de location en cours à la date de signature du présent accord et aux nouveaux baux qui seront conclus pendant la durée de l'accord.

Article 3.1 – Délais d'intervention :

- Intervention liée à la sécurité : 2 heures maximum, 24h/24, 7j/7,
- Intervention liée à une absence de chauffage (hors eau chaude sanitaire) : 4 heures, 24h/24, 7j/7,
- Intervention liée à une absence d'eau chaude sanitaire : 48 heures,
- Intervention « Qualibail » pour une anomalie grave : 3 jours, prise de rendez-vous avec le locataire, plage horaire maximale de 4 heures,
- Intervention « Qualibail » pour une anomalie courante : 10 jours, prise de rendez-vous avec le locataire, plage horaire maximale de 4 heures.

Article 3.2 – Appels :

- Plateforme d'appel spécifique pour l'entreprise prestataire de l'entretien des systèmes de ventilation avec astreinte 7j/7 et 24h/24,
- Plateforme d'appel spécifique pour l'entreprise prestataire de l'entretien courant de la robinetterie, des installations d'eau froide, d'eau chaude et de gaz avec astreinte 7j/7 et 24h/24,
- Plateforme d'appel de l'OAH en journée du lundi au vendredi avec astreinte 7j/7 et 24h/24

Article 3.3 – Visites préventives périodiques

Les entreprises extérieures assurant l'entretien de la VMC et l'entretien de la robinetterie ont l'obligation de réaliser une visite préventive périodique pour ce qui les concerne. Elle est annuelle pour la VMC et trisannuelle pour la robinetterie.

L'organisation des visites est prévue de la façon suivante :

- Information par voie d'affichage dans les entrées d'immeubles ou dans les boîtes à lettres pour les logements individuels, au moins 15 jours avant la visite
- Avis de passage individualisé en cas d'absence,
- Lettre recommandée en cas de 2^{ème} absence.

Article 4 – Participation financière des locataires

En contrepartie des prestations détaillées ci-avant, les locataires se verront facturer mensuellement, au titre des charges locatives, d'une provision unifiée sur l'ensemble du parc de logements ; elle fera l'objet d'une régularisation annuelle. Une ligne distincte apparaîtra sur la quittance de loyer.

Cette provision évoluera chaque année en fonction :

- Des index de révision prévus dans les marchés « robinetterie » et « entretien VMC »,
- De l'évolution des coûts de la régie travaux OAH de l'année n-1.

Les coûts de la régie OAH seront présentés, lors du 2^{ème} conseil de concertation locative prévu en juin, afin de définir la provision. Pour ce qui concerne les coûts révisés des marchés « robinetterie » et « entretien VMC », ils s'appliqueront en début d'année civile.

Coût estimé de cette provision quels que soient les équipements présents et quelle que soit la typologie :

- Logement collectif : 9,50 €/mois
- Logement individuel : 8,50 €/mois

Article 5 – Modalités de la concertation locative

La concertation locative est définie dans le cadre de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 « tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière » suivant sa version en date de la signature du présent accord.

Après la signature de cet accord collectif avec les associations de locataires, parties prenantes, les locataires seront informés de son application par :

- Leur espace locataire,
- Affichage dans les halls d'immeubles,
- Envoi postal pour les locataires de logements individuels.

Article 6 – Suivi de l'accord

Les parties conviennent d'étudier au moins une fois par an dans le cadre des conseils de concertation locative la mise en place de l'accord ainsi que les éventuelles difficultés de son application.

Aussi, le présent accord pourra être modifié par voie d'avenant.

Article 7 – Application de l'accord

Le présent accord est conclu pour une durée de 4 ans. Il sera automatiquement reconduit sauf dénonciation.

Le présent accord prendra effet le 1^{er} juillet 2023. Il sera applicable à l'ensemble des logements du patrimoine de l'OAH.





Cet accord annule l'accord locatif pour le nouveau marché robinetterie du 13 décembre 2021.

Chaque nouveau locataire se verra appliquer cet accord.

En cas de nouvelles livraisons ainsi que toute autre augmentation du nombre de logements de l'OAH, cet accord s'appliquera aux locataires concernés.

Il pourra aussi être dénoncé si la demande est formulée par la majorité des représentants de locataires (cette majorité sera calculée suivant les résultats de l'élection des représentants de locataires du 1^{er} décembre 2022) et adressée par écrit (LR/AR) à l'OAH moyennant un préavis de 6 mois avant la fin de la période.

Fait à Auxerre, le 13 juin 2023

Signataires	Fonctions	Signatures
Eric CAMPOY	Directeur général de l'OAH	
Andrée VALLET	Administrateur représentant ASSECO-CFDT	
Patrick JOLIBOIS	Administrateur représentant ASSECO-CFDT	
Christian LALANDRE	Administrateur représentant INDECOSA-CGT	
Arouna ADEOTI	Administrateur représentant AFOC 89	