

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE
CASTRES - MAZAMET – 15 RUE AMIRAL GALIBER - 81104 CASTRES Cedex**

Extrait du registre des délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 11 décembre 2023 à 14h30

Délibérations de : 1 à 10
Présents : 14
Pouvoirs : 6
Votants : 20

Etaient présents :

Mesdames Baya ALGAY, Viviane DUPUY, Claudine HAUSER, Angéline BLANC, Nadezda BONNIEU, Catherine MOSKALYK, Tatiana COFFIE, Geneviève AMEN.

Messieurs Pascal BUGIS, Xavier BORIES, Rinaldo PUGLISI, Christophe SENTOLL, Monsieur Vincent COLOM, Monsieur Christian NOCAUDIE.

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

Madame Catherine FARRENQ à Madame Geneviève AMEN,
Madame Marie-Claude FAURE à Monsieur Xavier BORIES,
Monsieur Serge SERIEYS à Monsieur Vincent COLOM,
Madame Janine BARENS à Monsieur Pascal BUGIS,
Madame Flavie ROUANET à Monsieur Christophe SENTOLL,
Madame Jeanine CAYSSEL à Madame Angéline BLANC.

Était excusé :

Monsieur Bernard AUDOURENC.

Etaient absents :

Monsieur Daniel LACOMBE,
Monsieur Stéphane AYMARD.

Participaient également à la séance :

Madame Florence SANS, Directeur général
Madame Louise DE SENA, Secrétariat de Direction
Monsieur Frédéric MARC, Réhabilitation
Madame Stéphanie BENOIT, Comptabilité
Madame Béatrice JEA, Ressources Humaines
Madame Sonia BAEZ, représentant le Comité d'Entreprise
Monsieur GEFFRAY (DDT), représentant Monsieur le Préfet

REÇU EN PREFECTURE

le 17/01/2024

Application agréée E-legalite.com

3. PROJET D'ACCORD COLLECTIF SUR LES DETECTEURS AUTONOMES AVERTISSEURS DE FUMEE (DAAF) 2024-2025

Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, l'obligation d'installation du détecteur de fumée incombe au bailleur. A ce titre, une opération de mise en place de détecteurs de fumée a été menée sur l'ensemble du patrimoine de l'Office en 2015. Les détecteurs installés étant garantis pour une durée de 10 ans, la question de leur renouvellement va se poser en 2024.

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.

Pour une question de sécurité individuelle et collective, il est envisagé de proposer aux locataires du patrimoine de l'Office un accord collectif visant uniquement à équiper les logements avec un nouvel équipement DAAF de qualité, répondant aux normes en vigueur et posé par un prestataire qualifié.

L'accord collectif, dont un projet est joint au présent ordre du jour, serait conclu pour la période de 2024/2025 pour l'ensemble des logements loués et/ou mis en location par l'Office à destination exclusive d'habitation. Il est expressément convenu que les logements donnés en gérance à l'Office 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 ne sont pas concernés par l'accord.

Ce projet d'accord collectif détermine les modalités afférentes à la prestation de renouvellement des DAAF, et de manière indissociable :

- Le renouvellement du DAAF (en fonction de la configuration du logement),
- 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.

Dans un objectif de mutualisation, la prestation sera récupérée uniformément auprès des occupants à un prix unique par logement, et ce, quel que soit le nombre de DAAF installés dans le logement. Le prix est actuellement en cours de négociation.

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 chacun 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 3ème 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.

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.

Le Conseil de Concertation Locative de l'Office au sein duquel est représentée la Confédération Nationale du Logement, s'est réuni une première fois sur ce sujet le 20 septembre 2023. Il a été convenu qu'un projet d'accord collectif sera envoyé par l'Office à la CNL.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- De donner son accord sur l'ensemble des modalités afférentes à la prestation de renouvellement des DAAF prévues dans l'accord collectif joint au présent ordre du jour,
- De donner pouvoir au Directeur Général pour signer l'accord collectif de renouvellement des DAAF,
- D'autoriser l'Office à passer un marché,
- D'autoriser le Directeur général à signer les pièces du marché.

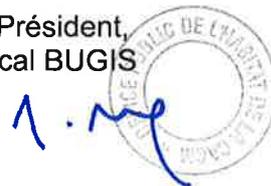
Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à la majorité des membres présents ou représentés (abstention de Monsieur NOCAUDIE, Madame CAYSSEL, Madame BLANC, Madame MOSKALYK et Madame BONNIEU) :

- Donne son accord sur l'ensemble des modalités afférentes à la prestation de renouvellement des DAAF prévues dans l'accord collectif joint au présent ordre du jour,
- Donne pouvoir au Directeur Général pour signer l'accord collectif de renouvellement des DAAF,
- Autorise l'Office à passer un marché,
- Autorise le Directeur général à signer les pièces du marché.

.....
Le Président soussigné certifie le caractère exécutoire de la présente délibération à compter de sa date de réception par le contrôle de légalité.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à CASTRES, le 11 décembre 2023.

Le Président,
Pascal BUGIS



REÇU EN PREFECTURE

le 17/01/2024

Application agréée E-legalite.com