

**ACCORD COLLECTIF PORTANT SUR L'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS INDIVIDUELS DE  
CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET VMC**

**ENTRE :**

OFFICE PUBLICQUE DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CASTRES MAZAMET,

« OPH CACM », REPRESENTÉ PAR SON DIRECTEUR GENERAL, FLORENCE SANS

**D'UNE PART**

**ET**

LA CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT, FEDERATION DU TARN (CNL), 9 PLACE FERNAND PELLOUTIER 81000 ALBI, REPRESENTÉE PAR MONSIEUR ABUSHAWISH, AYANT TOUT POUVOIR A L'EFFET DES PRESENTES

**D'AUTRE PART**

**PREAMBULE**

Selon l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges récupérables sont des sommes accessoires au loyer principal. Elles sont exigibles sur justificatif en contrepartie des services rendus, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les équipements liés au logement.

La liste des charges récupérables est fixée par décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Parmi celle-ci figure l'entretien des équipements individuels de chauffage, de production d'eau chaude et de ventilation.

Afin de garantir à ses locataires leur sécurité et bénéficier des meilleurs tarifs, il avait été convenu par un accord collectif précédent que l'entretien des dits équipements soient effectués par l'OPH de la CACM au lieu et place du locataire, et porté à charge des locataires.

Cet accord collectif avait été rendu applicable en 2017, après sollicitation directe des locataires, conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifié par la loi Molle 2009-323 du 25 mars 2009.

Le contrat d'entretien conclu entre le prestataire « Engie home services » et l'OPH de Castres comprenait :

Pour la partie à charge des locataires (redevance P2)

- 1 visite d'entretien annuelle des équipements,
- le ramonage des conduits le cas échéant,
- les dépannages avec un service d'urgence, 24h sur 24,

Pour la partie à charge de l'OPH de la CACM, sans surcoût pour le locataire (redevance P3)

- le remplacement de toutes les pièces composant les équipements

*JS*

## 1 - OBJET DU PRESENT ACCORD COLLECTIF

### Détail des prestations répercutées (redevance P2) :

1-1 - Visite annuelle OBLIGATOIRE qui permet le contrôle et l'entretien préventif des équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire et de VMC suivants :

- Chaudière murale
- Chauffe bain
- Conduit d'évacuation - Ramonage
- Ballon associé à un système solaire
- Chauffe-eau thermodynamique
- Système de climatisation, pompes à chaleur
- Equipements de VMC et VMC gaz

1-2 – Une visite à chaque changement de locataire

Sur appel téléphonique de l'organisme ou du nouveau locataire, le prestataire effectuera dans les 48 heures une visite de l'appareil.

A l'occasion de cette visite, il effectuera la mise en marche de l'appareil, vérifiera la conformité de l'installation. Il vérifiera le bon fonctionnement de la ventilation depuis les entrées d'air, les passages (portes suffisamment détalonnées) et les extractions. Il signalera immédiatement au maître d'ouvrage tout défaut pouvant altérer au bon fonctionnement des appareils ou à la santé des occupants.

Il donnera au locataire entrant toutes les instructions et explications propres à permettre une utilisation correcte de l'appareil et toutes précisions sur la procédure d'intervention de dépannage prévue.

1-3 - Dépannage des équipements sus visés :

Le prestataire s'engage à intervenir sur simple notification d'un ordre de service, d'un mail venant de l'OPH, ou encore et plus généralement, d'un simple appel téléphonique de l'OPH ou du locataire. Il appartient au titulaire de procéder à l'enregistrement de l'appel sur son logiciel de gestion afin d'en assurer la traçabilité (jour, heure, nom et adresse de l'appelant, motif).

A cette occasion, le titulaire procède au remplacement ou au réglage des éléments défectueux.

1-4 - Bulletin de visite

Toute intervention du prestataire (visite annuelle, dépannages et changement de locataire) est consignée sur un bulletin de visite émargé par le locataire, mentionnant la date, l'heure, la nature et le détail de l'intervention.

Un exemplaire de ce bulletin est remis au locataire.

### Sont compris dans les prestations d'entretien à réaliser (P2) :

#### **Chaudières – Chauffe-eau**

- Nettoyage du corps de chauffe, du brûleur, de la veilleuse ou des électrodes de contrôle de flamme, des organes de production d'eau chaude sanitaire, des injecteurs et de la rampe gaz, des échangeurs éventuels y compris les échangeurs sanitaires, des ballons de micro accumulation ou de stockage d'ECS intégrés à la chaudière ;
- Vérification de la pression du vase d'expansion et recharge éventuelle ;
- Contrôle complet du fonctionnement des organes de régulation : aquastats, valve gaz, valve à eau, sondes, etc., vérification de l'étanchéité des joints, remplacements éventuels ;
- Vérification des dispositifs de sécurité des appareils ;
- Contrôle du débit de gaz, de la pression du gaz, contrôle de la flamme, réglage de la veilleuse ;
- Contrôle de combustion et réglage éventuel ;
- Remplacement si nécessaire du thermocouple et de l'électro-aimant
- Vérification de la pompe de circulation incorporée, nettoyage et réglage éventuels ;
- Vérification débits d'eau et températures, réglages éventuels,

B

- Nettoyage de l'antirefouleur, de l'extracteur, des filtres et des équipements électriques et électroniques ;
- Contrôle de l'étanchéité des raccords gaz et eau, détection des fuites de gaz éventuelles ;
- Contrôle du bon état de fonctionnement de la totalité de la robinetterie et vannes de l'appareil ;
- Equilibrage si nécessaire ;
- Contrôle de l'électronique intégrée et des raccordements électriques de celle-ci aux organes de la chaudière ;
- Contrôle du raccordement de mise à la terre de l'appareil ;
- Vérification et entretien des éléments non incorporés à la chaudière mais liés directement au fonctionnement de l'appareil soit : vase d'expansion, groupe de sécurité, purgeurs automatiques, thermostat d'ambiance, disjoncteur de coupure, etc.
- Le nettoyage, le graissage, l'entretien et les réparations courantes et d'une façon générale toutes interventions préconisées par le constructeur en termes de maintenance ;
- La main-d'œuvre et les déplacements nécessaires aux travaux d'entretien et de remplacement des pièces défectueuses ;
- La fourniture des joints et membranes dont le changement est rendu nécessaire du fait des opérations d'entretien ;
- Le désembouage et le détartrage de l'ensemble de l'appareil et de l'installation de chauffage si nécessaire ;
- Vérification et remplacement, si nécessaire, des boutons de réglage de l'appareil ;
- Manœuvre de l'ensemble des vannes autour de l'appareil et maintien en état ;
- Contrôle et réglage des températures et des débits d'ECS pour une température de puisage maximale de 50°C dans les pièces destinées à la toilette et de 60°C dans les cuisines ;
- Contrôle par le prestataire de l'aération et de la ventilation du logement depuis les entrées d'air, les passages (portes suffisamment détalonnées) et les extractions ;

#### **En complément pour les chaudières raccordées sur VMC gaz**

- Vérification annuelle et nettoyage du dispositif de sécurité individuel placé sur la chaudière
- Vérification annuelle de la mise en sécurité de l'appareil par simulation de l'arrêt de l'extraction mécanique ;

#### **En complément Chaudières à ventouse individuelle verticale ou horizontale**

- Nettoyage des conduits aspiration/refoulement ;
- Nettoyage du ventilateur et des filtres éventuels ;
- Vérification et au réglage du débit d'air et des dispositifs de sécurité.

#### **En complément pour les chaudières avec ballon d'accumulation intégré ou séparé**

- Vérification des anodes et des accessoires fournis par le fabricant (vanne de dérivation, soupape, tous les accessoires spécifiques au modèle concerné). Remplacement si nécessaire de l'anode ;
- Détartrage de la cuve et en particulier de l'échangeur (serpentin réchauffeur) si nécessaire.

#### **En complément pour les chaudières et chauffe-eau à condensation**

- Nettoyage du bac de réception des condensats de l'appareil ;
- Vérification du bon écoulement des condensats et nettoyage éventuel des tuyauteries, siphons, entonnoirs et du té de purge en partie basse du conduit d'évacuation des gaz brûlés.

#### **Régulation des chauffages individuels sur chaudière gaz**

- Contrôle et vérification du bon fonctionnement de la régulation : contrôle du déclenchement des thermostats d'ambiance, contrôle de la programmation en cours et contrôle du niveau d'énergie des piles avec remplacement préventif si nécessaire ;
- Fourniture et pose d'un thermostat d'ambiance filaire: thermostat simple ou à programmation hebdomadaire, suivant le besoin exprimé par le locataire, et permettant une modulation de l'allure de la chaudière (si la chaudière le permet) ;
- Le titulaire veillera à informer les locataires sur le fonctionnement de ces équipements afin de leur assurer une maîtrise des consommations énergétiques.

## Ventilation mécanique gaz

Le titulaire devra effectuer un contrôle complet de l'installation durant le premier semestre de la première année du marché, et notamment le réseau aéraulique, remplacement ou réglage des bouches, réglage du ventilateur.

Le contrôle devra être réalisé chaque fois que nécessaire et au maximum tous les cinq ans.

## Nettoyage annuelle des conduits d'évacuation des fumées et gaz brûlés

Le titulaire s'assurera obligatoirement que les conduits ne sont pas obstrués par ramonage. Dans le cas contraire, il supprimera tout corps pouvant encombrer les conduits.

Le titulaire signalera à l'OPH, toute remarque faite sur l'état des conduits figurant au présent marché et veillera à exécuter un travail soigné et à prendre toutes les précautions inhérentes à la sécurité et à la protection des personnes et des biens, tant, dans les appartements que sur les toitures.

## Maintenance des installations de VMC (hors VMC gaz) et tourelles de ventilation hybride basse pression.

Le titulaire procédera au titre du P2 à la vérification aéraulique, en mesurera les débits et pressions, et réglera l'ensemble du réseau afin de respecter les normes en vigueur.

La prestation P2 VMC comprend annuellement :

### EXTRACTEURS VMC :

- Nettoyage complet de tous les éléments ;
- Vérification de l'isolant acoustique et remplacement si nécessaire, joints d'étanchéités entre panneaux du caisson et gaines, joints d'étanchéité des portes de caisson.
- Vérification des panneaux de châssis des caissons et fixation par vis si nécessaire.
- Vérification de l'alignement des courroies ;
- Remplacement des courroies et des pressostats différentiels ;
- Vérifications des paliers et roulements ;
- Vérification et resserrage des fixations mécaniques ;
- Vérification et remplacement si nécessaire des silentbloks ;
- Vérification des connexions électriques, alimentation et boîtier de commande, fonctionnement des alarmes et témoins ;
- Vérification et remplacement si nécessaire des alarmes quels que soient leurs types ;
- Réglages des caractéristiques aérauliques : vitesse de rotation ou débit, pression ; contrôle du bon état des manchettes souples et remplacement si nécessaire.
- Contrôle du bon état des réseaux d'extraction et refoulement, éléments de fixation, trappes, registres, pieds, supports, colliers, attaches ...

### BOUCHES VMC :

- Vérification annuelle de l'état et du fonctionnement des bouches d'entrée d'air et d'extraction, et remplacement si nécessaire. Nettoyage **impératif** et désobstruction si besoin est ; signalement au maître d'ouvrage en cas de bouche colmatée. Information au locataire des risques occasionnés ;
- Le titulaire veillera à respecter les caractéristiques des matériels mis en place en particulier pour les systèmes à basse pression.
- Vérification des passages d'air et détalonnage, signalement en cas de dimensions insuffisantes ;
- Mesure des débits de ventilations

## Ballons thermodynamiques

La prestation comprend annuellement :

- Un contrôle et un entretien complet des équipements : cuve, filtre, évaporateur, caisson de ventilation, bouches et un nettoyage des échangeurs et des batteries ;
- L'entretien des bouches d'extraction et leur remplacement si nécessaire ;
- Le nettoyage et la désinfection des bacs à condensats et le bon fonctionnement de leur évacuation ;
- Le remplacement du filtre de protection de l'évaporateur par un filtre équivalent du constructeur ;
- Un détartrage de la cuve et des éléments chauffants ;
- Le contrôle de tous les organes de sécurité (soupape, limiteurs de température, sondes...). On veillera en particulier à limiter la température de distribution à 55°C maximum. On vérifiera que la consigne de stockage est comprise entre 55 et 62°C et que la fonction anti-légionnelle est activée ;

- Un nettoyage de l'intérieur du fourreau (possibilité de calamine) ;
- La vérification de l'étanchéité des circuits : frigorigène, eau froide, eau chaude ;
- Une vérification de la connectique électrique ;
- Une vérification du bon positionnement de la sonde de température dans le doigt de gant situé à proximité de l'appoint électrique (la sonde doit être positionnée au fond du doigt de gant) ;
- La vérification et le contrôle des paramètres de fonctionnement et de régulation : température de condensation, d'évaporation ;
- La vérification qu'aucune hotte de cuisine n'est raccordée au système de VMC.

**Grille tarifaire 2024 des prestations d'entretien à charges du locataire :**

<b>EQUIPEMENTS</b>	<b>REDEVANCE ANNUELLE P2 TTC</b>
- Chaudière murale	<b>81,49</b>
- Chauffe bain	<b>30,70</b>
- Conduit d'évacuation - Ramonage	<b>6,14</b>
- Ballon solaire	<b>40</b>
- Chauffe-eau thermodynamique	<b>113,87</b>
- Système de climatisation, pompes à chaleur	<b>172,70</b>
- Equipements de VMC et VMC gaz	<b>27,80</b>

**Détail des prestations à charge du bailleur (redevance P3):**

Remplacement de toutes les pièces défectueuses afin d'assurer le bon fonctionnement des appareils.

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

Le présent accord s'applique à l'ensemble des logements de l'OPH de la CACM concernés par ces prestations.

**3 - 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 tout le patrimoine locatif concerné.

**4 – INFORMATION DES LOCATAIRES**

En accord avec les représentants des locataires, la notification prendra la forme d'une information dans les halls d'entrée des bâtiments collectifs et boîtes aux lettres des logements individuels, qui rappellera les termes de l'accord, sa diffusion sur le site internet de l'OPH de la CACM et sa communication sur simple demande écrite de tout locataire auprès de l'organisme.

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

5

## 5 - DUREE DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord est conclu pour une durée illimitée dans le respect des prestations énumérées précédemment et du principe de faire bénéficier aux locataires de tarifs concurrentiels les mieux placés lors des mises en concurrence des contrats d'entretien.

Il peut être dénoncé par l'une ou l'autre des parties par lettre en recommandée avec accusé de réception à sa date d'anniversaire OU avant la date de reconduction des marchés d'entretien des équipements, soit juin moins trois mois, avec un préavis de trois mois.

Le présent accord prendra effet lorsque les conditions juridiques rappelées à l'article 3 ci-dessus seront remplies.

Fait à Castres le

21/07/2024

  
L'OPH de la CACM  
Le directeur général  
Madame Florence SANS



La CNL  
Le Président  
Monsieur Mahmoud ABUSHAWISH