Emmaüs habitat
mieux accueillir bien intégrer

ACCORD COLLECTIF **PORTANT** SUR LA POSE ET L'ENTRETIEN **DE DETECTEURS AVERTISSEURS AUTONOMES DE FUMEE (DAAF)** ET **DE DECTECTEURS DE MONOXYDE DE CARBONE (DAACO)** DANS LES LOGEMENTS D'EMMAUS HABITAT

Accord collectif conclu entre :

La société EMMAUS HABITAT dont le siège social est situé 92-98 boulevard Victor HUGO à Clichy la garenne 92110, représenté par son Directeur Général, Serge CONTAT

d'une part,

et les organisations de locataires représentées au Conseil de Concertation Locative du Patrimoine :

M. Marc RUER
La Confédération Nationale du Logement « **CNL** »

Monsieur Claude BROUILLARD - Élu de la liste
La Confédération Nationale du Logement « **CNL** »

M. Claude DURAND - Élu de la liste
La Confédération Générale du Logement « **CGL** »

La **Mme Marie-Claude CLAIN -** Élue de la liste
La Confédération Syndicale des familles « **CSF** »

M. Alexandre GUILLEMAUD
L'union National des Locataires Indépendants « **UNLI** »

Mme Françoise ETIENNE BOUNIOL
L'association Force Ouvrière Consommateur « **AFOC** »

M. Edward WATTEEUW pp PHILIPPON EMMANUEL
La Consommation, Logement, Cadre de Vie « **CLCV** »

d'autre part,

Emmaüs habitat
mieux accueillir bien intégrer

Introduction : cadre réglementaire

Le décret n°2011-36 du 10 janvier 2011 portant application de la loi n°2010-238 du 9 mars 2010, dite « Loi Morange » rend obligatoire les détecteurs de fumée chez les particuliers.
A compter du 8 mars 2015, tous les logements ont été équipés d'au moins un détecteur de fumée normalisé.
La responsabilité de l'installation et de l'entretien incombe à l'occupant du logement.

La durée de vie des DAAF installés par Emmaüs Habitat arrive prochainement à terme, il y a lieu de procéder à leur renouvellement .

La loi ALUR du 24 mars 2014 a précisé les obligations de chaque partie ; la loi Alur a mis à la charge du propriétaire-bailleur l'obligation d'installer un détecteur normalisé. Lors d'une mise en location, le propriétaire-bailleur doit s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée. En cours de bail, il revient au locataire de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du dispositif. Il doit notamment tester régulièrement l'appareil. Si nécessaire, il doit remplacer le détecteur.

L'article R129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation définit les fonctions du détecteur de fumée autonome normalisé :

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

Emmaüs Habitat souhaite favoriser l'installation de cet équipement qui contribue à la fois à la sécurité individuelle des occupants d'un logement autant qu'à la sécurité collective des habitants de l'immeuble.

ARTICLE 1- OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord a pour objet de définir, dans le cadre de l'article 42 de la loi N°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, le protocole de fourniture de pose et de remplacement de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée assurée par Emmaüs Habitat dans l'ensemble des logements dont la société est propriétaire ainsi que les modalités de récupération de ces prestations auprès des locataires.

ARTICLE 2 - EQUIPEMENT DES LOGEMENTS

Chaque logement sera équipé par au moins un détecteur avertisseur autonome de fumée . La liste des sites à équiper est définie en annexe 1

Concernant les logements de type 5 ou plus, les logements à double niveau habitable, les logements possédant un couloir de distribution supérieur à 7,5 mètres, les logements possédant 2 couloirs de distribution vers les chambres, les couloirs possédant une poutre, un soubassement supérieur à 15 centimètres, il sera procédé à la mise en place de 2 détecteurs.

2-1 Caractéristiques techniques de base

Le détecteur sera :

- Certifié EN14604,
- Certifié NF292DAAF,
- Conforme à la directive des produits de la construction (CPD),
- Conforme aux directives de l'élimination des déchets électriques et électroniques (D.E.E.E.)

Le détecteur présentera les caractéristiques techniques suivantes :

- Alarme d'intensité sonore de 85db minimum à 3 mètres du boîtier,
- Alimentation par pile lithium (garantie 10 ans minimum),
- Bouton test,
- Bip d'alerte de fin de vie de la pile 30 jours avant épuisement,
- Diode de fonctionnement,
- Dispositif de non installation en l'absence de pile,
- Matière plastique à retardement de flamme UL94H,
- Socle permettant son installation par clip,
- Garantie fabricant du détecteur de 5 ans minimum.

2-2 Adaptation aux logements handicapés

Des adaptations à certains handicaps pourront être proposées sur la demande expresse du locataire (systèmes de flash, de vibreur, bouton de test mural). Ces adaptations n'aurant pas d'incidence sur le prix mensuel facturé.

2-3 Installation du détecteur

La base du détecteur sera **compatible avec les socles des détecteurs déjà présents** dans les logements (produits en place de type Ei605TYC et Ei650F) afin de pouvoir remplacer uniquement **le détecteur par simple déclipsage/clipsage et** sans **nouveau** percement, si le socle est en **bon** état **et si celui-ci est à l'endroit approprié conformément à la réglementation en vigueur.**

Pour les cas de remplacement nécessaire du socle, le nouveau socle devra également avoir un **entraxe de fixation réglable compris** entre 25 et 90mm pour réutiliser les trous existants du socle devant être remplacé.

Certains logements non équipés devront faire l'objet d'une première pose de DAAF. Le DAAF doit **être implanté** :

- dans la circulation ou le dégagement desservant les chambres (de préférence à moins de 3 mètres des chambres),
- au point le plus haut du plafond,
- le plus éloigné possible des pièces humides et de la cuisine.

En cas de déplacement du DAAF à réaliser du fait d'un mauvais emplacement, après dépose du précédent équipement mal implanté le titulaire rebouchera proprement les trous.

Quel que soit la situation de pose, le collage du socle est proscrit.

2-4 Autorisation/Attestation de pose

Emmaüs Habitat fera signer au locataire (via le prestataire intervenant) un document d'autorisation de pose du détecteur, valant attestation du locataire. Celui-ci devra obligatoirement être signé pour que le technicien puisse procéder à la pose du détecteur.

A l'issue de la pose du ou des DAAF, le poseur transmettra au locataire une attestation de pose à faire valoir, si nécessaire, auprès de son assureur.
Cette attestation doit être conforme aux dispositions de l'annexe 2 de I*arrêté du 5 février 2013 et 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 14604

2-5 Fourniture et pose de détecteurs de monoxyde de carbone (DAACO)

Avec les évolutions législatives et réglementaires, les obligations des propriétaires bailleurs en matière de sécurité incendie ne cessent d'évoluer. L'installation de détecteurs de monoxyde de carbone n'est pas encore imposée par une législation nationale pour tous les logements en France en 2025, cependant, afin de garantir la sécurité de ses locataires, Emmaüs Habitat a fait le choix d'équiper d'un détecteur de monoxyde de carbone, tous les logements équipés d'une chaudière individuelle gaz.

ARTICLE 3 – Conditions financières

Dans un souci de mutualisation, la prestation sera récupérée uniformément auprès des locataires à hauteur de 50% du prix payé par Emmaüs Habitat, soit 50 centimes par mois pour une durée de 3 ans pour les logements uniquement équipés de DAAF.
Les logements équipés de DAAF et de DAACO seront facturés à hauteur de 50% du prix payé par Emmaüs Habitat, soit 50 centimes par mois pour une durée 6 ans

Ce cout résulte des consultations réalisées et de l'ensemble des marchés passés par Emmaüs Habitat pour équiper les logements de détecteurs. Il comprend les coûts de fourniture et pose des détecteurs, de garantie totale, associés à cette opération. Le prix déterminé par logement sera identique sur l'ensemble du patrimoine.

Ce prix sera applicable dès le 1er janvier 2026.

Une note d'information diffusée aux habitants les informera de la mise en place sur les avis d'échéance de cette ligne de facturation spécifique.

Le prix ne sera pas révisé jusqu'au terme du présent accord.

ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

4-1 Entretien du détecteur

Il est à la charge du locataire conforméménet aux termes des baux signés avec Emmaüs habitat.
Le détecteur fait partie intégrante des équipements du logement.
Il ne doit pas subir de détérioration. L'occupant du logement est responsable de son entretien.
Lors de la pose du détecteur le prestataire aura la charge d'informer le locataire sur le fonctionnement et l'entretien du dispositif. Un document d'information sera remis en appui de cette présentation.

La liste suivante n'étant pas limitative, l'entretien du détecteur par l'occupant du logement 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 et son remplacement si necéssaire sera à la charge du prestataire sur demande du locataire. Pour les groupes avec gardiens le dysfonctionnement, pour être avéré, sera controlé par le gardien.

4-2 Cas des congés et sinistres

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

En cas de disparition du détecteur constatée à l'occasion d'un congé, de sinistre, son remplacement sera pris en charge par le prestataire sur demande de Emmaüs Habitat, Dans le cas du congé l'imputation de la dépense pourra être alors réalisée dans le cadre de la liquidation du compte du locataire pour le montant de la somme restant à courrir pour atteindre le terme de l'accord.

ARTICLE 5 - DEPLOIEMENT DES EQUIPEMENTS

L'équipement du patrimoine commencera au plus tard au 1er janvier 2026 pour s'achever le 31 décembre 2026 :

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

Les associations de locataires seront informées par Emmaüs Habitat, au préalable des dates de passage, pour relayer l'information et favoriser le taux d'équipement.

Emmaüs habitat
mieux accueillir bien intégrer

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

Pour les groupes sans gardiens, l'information sera réalisée, soit par affichage dans les immeubles collectifs, soit par courrier simple adressé aux locataires pour les groupes pavillonnaires. Le prestataire et le Gestionnaire Habitat, ou Gestionnaire de site, procéderont ensuite à l'organisation des rendez-vous.

A l'issue des trois passages infructueux, sur les logements non équipés, la pose du détecteur pourra être réalisée par voie contentieuse pour travaux non effectués.

ARTICLE 6 - SUIVI DE L'ACCORD – CONNAISSANCE DE L'ACCORD

Emmaüs Habitat informera les signataires des présentes de l'état d'avancement de l'équipement du parc sur la base d'une situation des installations réalisés dans le cadre des CCL.

Les éventuelles difficultés d'application de l'accord seront inscrites à l'ordre du jour d'un Conseil de Concertation Locative du Patrimoine.

L'accord sera porté à connaissance à tous nouveaux locataires d'Emmaüs Habitat lors de la signature d'un contrat de location.

ARTICLE 7 - DUREE DE L'ACCORD

Le présent accord prend effet à date de signature des parties et pour une durée de 3 ans pour les logements uniquement équipés de DAAF et 6 ans pour les logements équipés de DAAF et de DAACO.

Fait à Clichy La Garenne, le 02 juillet 2025

M. Serge CONTAT
Directeur Général

M. Marc RUER
La Confédération Nationale du Logement « **CNL** »

Monsieur Claude BROUILLARD - Élu de la liste
La Confédération Nationale du Logement « **CNL** »

M. Claude DURAND - Élu de la liste
La Confédération Générale du Logement « **CGL** »

Mme Marie-Claude CLAIN - Élue de la liste
La Confédération Syndicale des familles « **CSF** »

M. Alexandre GUILLEMAUD
L'union National des Locataires Indépendants « **UNLI** »

Mme Françoise ETIENNE BOUNIOL
L'association Force Ouvrière Consommateur « **AFOC** »

M. Edward WATTEEUW
La Consommation, Logement, Cadre de Vie « **CLCV** »