



Pour les logements locatifs familiaux
et les résidences étudiantes



ACCORD COLLECTIF PORTANT SUR LE REMPLACEMENT DES DÉTECTEURS AUTONOMES AVERTISSEURS DE FUMÉE (D.A.A.F)



CONCEPTEURS, ANIMATEURS
de cadres de vie et de santé

Entre :

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat «**LES FOYERS DE SEINE-ET-MARNE**», représentée par son Directeur Général, Monsieur Olivier BARRY,

D'UNE PART,

ET

- L'association CLCV, représentée par M. Jean-Pierre GLEIZES, Président CLCV 77
- L'association CGL, représentée par Mme Marie-Claude GIRAUD, Présidente de la CGL 94
- L'association UNLI, représentée par M. Alexandre GUILLEMAUD, Vice-président régional délégué
- L'association Droit Au Logement, représentée par Mme Fanny DULIN, Présidente DAL 77,

D'AUTRE PART.

PRÉAMBULE

La SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne» et les associations des locataires membres du Plan de Concertation représentant les locataires présente et œuvrant au sein de celui-ci ont toujours mis au cœur de leurs préoccupations la sécurité des personnes et des biens, qui est une priorité constante et régulièrement réaffirmée.

Le décret n°2011-36 du 10 janvier 2011, portant application de la loi n°2010-238 du 9 mars 2010 dite «Loi MORANGE» a rendu obligatoire les détecteurs autonomes avertisseurs de fumées (DAAF) dans chaque logement à compter du 8 mars 2015.

L'article 3 de Loi ALUR du 24 mars 2014 a mis à la charge du propriétaire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, étant précisé que celui-ci doit également s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'état des lieux entrant.

L'article R.129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) définit les fonctions du détecteur de fumées autonome normalisé :

Détecter les fumées émises dès le début d'un incendie,

Emettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a lieu.

Dans ce cadre, une opération avait été menée afin d'équiper l'ensemble du patrimoine de l'ESH, «Les Foyers de Seine-et-Marne» de détecteurs de fumée. Les DAAF ont été installés dans les logements sur la période 2013-2014 par un prestataire mandaté par l'ESH «Les Foyers de Seine-et-Marne», avec une garantie de 10 ans, sans impact financier pour les locataires.

La période de garantie et la durée de vie des détecteurs de fumée sont arrivées à leur terme, ceux-ci doivent être renouvelés.

À 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.

Cependant, dans un souci de garantir une égalité de traitement entre les locataires et une installation conforme, fiable et de qualité sur le long terme, la SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne» a engagé une réflexion ayant pour objectifs de sécuriser le patrimoine et ses occupants, d'être vigilant au recyclage des anciens équipements DAAF posés, et de permettre aux locataires de répondre à l'exigence de déclaration à leur assurance habitation dans le cadre de la prévention incendie.

Le présent accord collectif s'inscrit dans une démarche globale de prévention, de sécurisation des logements et d'accompagnement des locataires, en cohérence avec les valeurs et orientations stratégiques du Groupe Arcade-VYV. La SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne» inscrit son action dans une approche globale comme déterminant essentiel de la santé et du bien-être des occupants. À ce titre, la sécurité des occupants constitue une priorité, notamment au regard des risques liés aux incendies domestiques.

Dans cette logique d'accompagnement des locataires le bailleur s'engage à participer au coût de ce renouvellement. À ce titre le bailleur prend en charge 10% du montant TTC de la fourniture et de la pose du DAAF. Cette participation constitue une mesure facultative du bailleur, sans emporter le transfert de responsabilité quant à l'entretien, qui demeurent à la charge du locataire.

PAR LE PRÉSENT ACCORD COLLECTIF IL EST EN CONSÉQUENCE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Objet de l'accord collectif

Cet accord collectif détermine les modalités afférentes à la prestation de renouvellement des DAAF, et de manière indissociable :

Le renouvellement du DAAF et l'adaptation de l'installation DAAF en cas de handicap auditif de l'occupant au moment de la pose,

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 la SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne» tout au long de la campagne de renouvellement des DAAF.

Les 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 les associations représentant les locataires 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.

La date d'effet de l'accord collectif

Le présent accord prendra effet lorsque les conditions juridiques rappelées au paragraphe 1.1 seront remplies.

Durée de l'accord collectif

Le présent accord est conclu sur la période de 2026.

Logements concernés

Le présent accord collectif est conclu pour l'ensemble des logements loués et/ou mis en location par la SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne» à destination exclusive d'habitation.

Il est expressément convenu que les logements donnés en gérance à la SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne» 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 (logements-foyers, logements situés dans une résidence services seniors, locations meublées, logements de fonctions, ...), ne sont pas concernés par le présent accord.

ARTICLE 2 – Modalités de facturation de la fourniture et de la pose des DAAF

Le reste à charge pour la fourniture et la pose d'un DAAF « classique » pour les locataires est de 23.58 €TTC l'unité.

Concernant les DAAF «spécifiques» :

- Personnes déficientes (auditives/visuelles) : 140.69 € TTC par DAAF
- Personne à Mobilité Réduite avec bouton test : 83.90 € TTC par DAAF

Les modalités de facturation sont les suivantes :

Pour les DAAF classiques :

Lorsque la fourniture et la pose porte sur un (1) seul DAAF, la totalité du montant susvisé est facturé en une échéance unique, porté sur l'avis d'échéance du locataire.

Lorsque la fourniture et la pose portent sur deux (2) DAAF au sein d'un même logement, le montant total correspondant est facturé en deux échéances successives, chacune d'un montant égal à 50% du coût total TTC.

Pour les DAAF spécifiques :

Personnes déficientes (auditives/visuelles) : Compte tenu de son montant, la participation financière du locataire fait l'objet des modalités de règlement suivantes : Le montant total est fractionné en quatre (4) échéances successives, d'un montant égal chacune, soit 25% du coût total TTC par échéance. Chaque échéance est portée sur l'avis d'échéance du locataire, sur quatre termes consécutifs suivant la réalisation effective de la prestation. La facturation de cette prestation pourra être effectué en mensualités correspondant chacune à 50% de la somme, sur 2 mois consécutifs à compter du mois suivant le début de la pose des DAAF dans le bâtiment ou programme (Jour J).

Personne à Mobilité Réduite : Compte tenu de son montant, la participation financière du locataire fait l'objet des modalités de règlement suivantes : Le montant total est fractionné en trois (3) échéances successives, d'un montant égal chacune, soit 33 % du coût total TTC par échéance.

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).

La facturation de cette prestation intervient exclusivement après réalisation effective de la fourniture et de la pose des équipements et fait l'objet d'une ligne distincte permettant son identification.

En cas de départ du locataire avant complet règlement des sommes dues, le solde restant exigible devient immédiatement payable et est intégré au décompte de sortie.

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 la SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne».

ARTICLE 3 – Équipement des logements

■ Installation du détecteur

Le détecteur sera implanté :

Dans un couloir à proximité des chambres (de préférence à moins de 3m), au point le plus haut du plafond,

Le plus éloigné possible des pièces humides de la cuisine.

■ Quitus d'intervention et de remplacement du détecteur

Le prestataire missionné par La SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne» fera signer un quitus d'intervention relatif au remplacement du détecteur.

Ce document doit indiquer notamment :

- le nom et le prénom du locataire,
- l'adresse complète du logement ainsi que son numéro d'identification (UG),
- le nombre de détecteurs installés,
- la conformité des détecteurs installés à la norme NF en vigueur.

Ce document, signé par le locataire et le technicien lors de l'intervention, conditionne la réalisation de la pose du détecteur et sa facturation.

Le locataire sera destinataire, selon le mode de diffusion (email, sms ou voire postale) au plus tard 15 jours après la mise en place du détecteur d'une attestation de pose à faire valoir, si nécessaire, auprès de son assureur.

Refus de pose du détecteur

En cas de refus de pose du détecteur par le locataire, celui-ci devra être exprimé de manière explicite auprès du technicien lors de l'intervention.

Le refus est alors consigné par le technicien sur le quitus d'intervention, avec mention de la date et du motif du refus le cas échéant.

La signature du locataire attestant de ce refus est recherchée. En cas de refus de signature ou d'impossibilité de la recueillir, le refus dûment consigné par le technicien vaut preuve de non-installation.

Ces situations sont transmises à la SA HLM « Les Foyers de Seine-et-Marne » afin de permettre la gestion des suites à donner. En cas de persistance du refus le locataire demeure seul responsable de la conformité de son logement au regard de l'obligation d'équipement en DAAF, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 4 – Obligations des locataires

■ Entretien du détecteur

Le détecteur fait partie intégrante des équipements du logement.

Il ne doit pas subir de détérioration. L'occupant est responsable de son entretien, conformément aux dispositions de l'article R. 142-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Lors de la pose du détecteur, le prestataire aura en charge d'informer le locataire sur le fonctionnement et l'entretien du dispositif. Un document sera fourni en complément à cette sensibilisation.

La liste suivante n'étant pas limitative, l'entretien 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 sera à la charge du prestataire sur demande du locataire auprès de La SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne» par le biais du gardien d'immeuble pour les résidences gardiennées ou via la boîte mail générique des agences.

■ Cas des congés et sinistres

Lors de tous congés, le détecteur devra être laissé en place à la sortie du locataire.

La SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne» 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 la SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne».

En cas de disparition du détecteur constatée à l'occasion d'un congé, de sinistre, son remplacement sera pris en charge par le locataire sortant.

ARTICLE 5 – Sensibilisations des locataires à l'utilisation des DAAF

Ce volet des prestations est essentiel à la bonne prise en compte du dispositif par le locataire occupant. Cette sensibilisation doit permettre un entretien optimum du détecteur.

Lors du renouvellement de l'équipement ou lors de l'entrée dans les lieux des nouveaux locataires, il sera remis aux occupants toutes les explications nécessaires à la compréhension du rôle du DAAF, de son fonctionnement et de son entretien.

Seront donnés à chaque locataire :

- Une notice d'utilisation (mode d'emploi),
- Un support Facile à Lire et à Comprendre (FALC),

- Des consignes de conduite à tenir en cas de départ de feu (texte et image),
- et une sensibilisation par le technicien sera faite oralement via un script simple et accessible à tous.

Dans le cadre de la sensibilisation au risque incendie, une information sur le rôle et le fonctionnement des DAAF sera réalisée.

Script du technicien :

■ Rôle du détecteur de fumée

Le détecteur de fumée sert à vous alerter le plus tôt possible en cas de départ de feu dans le logement.

Dès qu'il détecte de la fumée, il déclenche une alarme sonore puissante pour vous prévenir rapidement.

Si le détecteur se déclenche et que vous constatez un départ de feu

- Évacuez immédiatement le logement avec toutes les personnes présentes,
- Fermez la porte derrière vous, sans la verrouiller, pour ralentir la propagation du feu et des fumées,
- N'utilisez jamais l'ascenseur,
- Appelez les secours dès que vous êtes à l'extérieur :
 - 18 (pompiers),
 - 112 (numéro d'urgence européen).
- Ne retournez en aucun cas dans le logement.

Si les fumées sont importantes :

- Restez le plus bas possible, l'air est plus respirable près du sol,
- Protégez votre nez et votre bouche, si possible avec un tissu, ne perdez pas de temps à récupérer des objets personnels.

Si vous ne pouvez pas évacuer :

- Isolez-vous dans une pièce, si possible avec une fenêtre,

- Fermez la porte, calfeutrez si possible avec des textiles humides,
- Manifestez votre présence à la fenêtre et appelez les secours,
- Attendez les consignes des pompiers.

Si la fumée ne provient pas d'un départ de feu vous pouvez éteindre le détecteur en appuyant une fois sur le bouton central.

Je vais maintenant effectuer un test sonore pour vérifier son bon fonctionnement.

■ Fonctionnement du détecteur installé

Le détecteur fonctionne de manière autonome avec une batterie scellée intégrée, prévue pour une durée de vie de 10 ans.

Pour garantir le bon fonctionnement du détecteur dans le temps, il est recommandé de :

- tester le détecteur régulièrement en appuyant 1 fois sur le bouton central,
- ne pas le démonter, ne pas le peindre et ne pas le couvrir,
- de le dépoussiérer avec un chiffon sec ou un aspirateur doux. Il ne faut pas utiliser d'eau, de spray, ni de produit ménager.

La pile étant scellée, elle ne doit pas être remplacée.

Si le détecteur émet un bip régulier, cela indique une anomalie ou une fin de vie, qu'il faudra signaler.

ARTICLE 6 – Déploiement des équipements

L'équipement du patrimoine de la SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne» commencera au plus :

3 semaines après la date de signature du dernier signataire du présent accord collectif et s'achèvera maximum 4 mois plus tard. Dans le cadre du déploiement des équipements, il est prévu deux (2) passages par groupe pour mise en place collective.

Les locataires seront informés par voie d'affichage dans les halls des immeubles 15 jours au moins avant tout passage et par le biais de campagne SMS et mails. Les interventions pour la pose des détecteurs de fumée sont organisées selon un dispositif de passages programmés collectivement, comprenant un premier passage et un second passage à date fixée.

En cas d'impossibilité d'intervention lors de ces deux premiers passages, un troisième passage est proposé, sur prise de rendez-vous individuel. La prise de rendez-vous individualisée n'est possible qu'à titre exceptionnel, uniquement lorsque le locataire est dans l'impossibilité d'être présent lors des deux passages proposés pour des raisons impérieuses dûment justifiées.

Dans ce cas, le locataire devra en informer le prestataire via les canaux de contact dédiés, afin d'envisager une prise de rendez-vous spécifique.

Le prestataire et SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne» procéderont ensuite à l'organisation des rendez-vous directement avec les locataires.

ARTICLE 7 – Modalités spécifiques en cas d'indisponibilité prolongée du locataire

Par dérogation aux modalités d'intervention prévues au présent accord, et pour des situations exceptionnelles dûment justifiées (notamment hospitalisation de longue durée,

séjour prolongé à l'étranger ou tout autre situation assimilée rendant impossible l'accès au logement) la SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne» met à disposition du locataire un DAAF au sein de l'agence.

Dans ce cadre :

- Le locataire ou toute personne mandatée par lui peut retirer le DAAF auprès de l'agence sur présentation d'un justificatif de sa situation,
- La pose du DAAF est alors réalisée sous la responsabilité exclusive du locataire qui s'engage à procéder à son installation,
- La remise du DAAF fait l'objet d'une traçabilité (bon de retrait ou équivalent) permettant d'attester de la délivrance de l'équipement.

La responsabilité de la SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne» ne saurait être engagée au titre de l'installation réalisée par ses soins, ni en cas de dysfonctionnement résultant d'une pose non conforme.

Les modalités de facturation demeurent applicables dans les conditions prévues au présent accord.

ARTICLE 8 – Suivi de l'accord

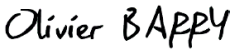
La parution de l'arrêté d'application fera l'objet d'une information aux signataires des présentes.

D'éventuelles modifications en conséquence de cet arrêté pourront alors être portées au présent accord.

Les locataires seront informés de la signature du présent accord.

La SA HLM «Les Foyers de Seine-et-Marne» informera les associations des représentant les locataires des éventuelles difficultés d'application de l'accord. Celles-ci seront inscrites à l'ordre du jour d'un Conseil de Concertation Locative.

Pour Foyers de Seine-et-Marne

Signé par :

FCEEDF1C9A58493...

Pour les organisations, par ordre alphabétique (signatures + cachets) 05 mai 2026

CGL Mme Marie-Claude GIRAUD, Présidente de la CGL	Signé par : Marie-Claude GIRAUD 3450E3CDDA3340B...
CLCV M.Jean-Pierre GLEIZES, Président CLCV	
DAL Mme Fanny DULIN, Présidente DAL 77	
UNLI M.Alexandre GUILLEMAUD, Vice-Président Régional Délégué	Signé par :  5DA9FDC862E343A...

NOTRE SIÈGE ET NOS AGENCES SUR LE TERRITOIRE SEINE-ET-MARNAIS

- Notre siège social
14, avenue Thiers
77000 MELUN
☎ : 01 64 14 43 30
✉ : habitat@fsm.eu
- Agence de Fontainebleau
24, rue de Grande-Bretagne
Village de la Faisanderie
77300 FONTAINEBLEAU
☎ : 01 78 49 40 00
✉ : accueil.fontainebleau@fsm.eu
- Agence Val de Seine & Sénart
14bis, avenue Thiers
77000 MELUN
☎ : 01 64 14 43 47
✉ : accueil.valdeseine@fsm.eu
- Antenne de Bussy-Saint-Georges
12, rue Jean Monnet
77600 BUSSY-SAINT-GEORGES
☎ : 01 78 49 62 45
✉ : accueil.bussy@fsm.eu
- Antenne de Provins
28, rue du Val
77160 PROVINS
☎ : 01 72 84 00 24
✉ : accueil.provins@fsm.eu



WWW.FSM.EU



LE TRI
+ FACILE

CATALOGUE

