

**ACCORD COLLECTIF**

**Interventions multi-services sur le patrimoine**

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

D'une part,

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,

D'autre part,

## **SOMMAIRE**

|   |   |
|---|---|
| <b><u>Article 1 – Objet de l'accord collectif</u></b>           | 3 |
| <b><u>Article 2 – Périmètre d'intervention</u></b>              | 3 |
| <b><u>Article 3 – Durée – suivi – dénonciation</u></b>          | 4 |
| <b><u>Article 4 – Contenu des prestations</u></b>               | 4 |
| <b><u>Article 5 – Tarification et actualisation</u></b>         | 5 |
| <b><u>Article 6 – Obligations du locataire</u></b>              | 5 |
| <b><u>Article 7 – Obligations du bailleur</u></b>               | 5 |
| <b><u>Article 8 – Modalités de la concertation locative</u></b> | 5 |

## **PREAMBULE**

Le présent accord constitue une version actualisée de l'accord du 13 juin 2023 et son avenant N°1 signé le 12 décembre 2023. Il s'inscrit dans la continuité.

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 démarche de l'OAH au travers cet accord collectif global est d'assurer une qualité de service auprès des locataires en termes de rapidité et de qualité d'exécution que ce soit par l'intermédiaire de sa régie travaux ou de ses prestataires.

Sous-réserves du transfert universel du patrimoine de l'Office Auxerrois de l'Habitat vers AuxR\_Logis, les modalités du présent accord seront transposées au 1<sup>er</sup> janvier 2026 à l'issue du processus de transformation de l'OAH en ESH.

### **Article 1 – Objet de l'accord collectif**

Les accords multi-services ne font pas l'objet d'une définition légale ou d'une réglementation spécifique, ils ont pour point commun de porter, pour l'essentiel, sur des prestations qui sont juridiquement à la charge du locataire, au titre de son obligation de procéder à l'entretien courant du logement et aux menues-réparations (article 7, d, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Le présent accord collectif a pour objet de simplifier les relations entre l'OAH et les locataires concernant les interventions techniques dans les logements et les parties communes, qu'elles soient réalisées par sa régie interne ou par des prestataires, en forfaitisant leur coût.

### **Article 2 – Périmètre d'intervention**

Le présent accord collectif est conclu pour l'ensemble des logements, pour les parties communes intérieures et extérieures au bâtiment, et à l'ensemble des bâtiments d'habitation, propriété de l'OAH. Il le lie à tous les locataires concernés.

Il s'applique aux contrats de location en cours à la date de signature de l'accord, et aux nouveaux baux qui seront conclus pendant la durée de l'accord.

Les logements livrés en cours d'année sont exclus durant l'année en cours de leur livraison.

### Article 3 – Durée – suivi – dénonciation

Le présent accord collectif prend effet à compter de sa date de signature.

Il est conclu pour une durée indéterminée.

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

Il pourra aussi être dénoncé si la demande est formulée par la majorité des représentants de locataires (cette majorité sera calculée au regard du résultat de la dernière élection des représentants de locataires en vigueur et adressée par écrit (LR/AR) à l'OAH.

### Article 4 – Contenu des prestations

La régie de l'OAH ou le prestataire selon le domaine de compétences, assurera l'entretien préventif et curatif des interventions portant sur :

- La sécurité des biens et des personnes
- Les antennes collectives et individuelles
- Les détecteurs de fumée (entretien et remplacement)
- L'électricité,
- Les menuiseries et occultants
- La serrurerie et quincaillerie
- Les dispositifs d'ouvertures automatiques ou codées et des interphones des logements
- Les menues-réparations diverses
- Les systèmes de ventilation des logements (VMC sanitaire et gaz)
- La plomberie – sanitaire - robinetterie des installations d'eau froide, d'eau chaude et de gaz
- L'hygiène des logements en matière de traitement des nuisibles, (désinsectisation, dératisation) et de désinfection

Lorsqu'une dégradation ou une mauvaise utilisation est constatée, l'intervention concernée sera facturée au locataire du logement, indépendamment de cet accord.

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



## Article 5 – Tarification et actualisation

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

La provision pourra être révisée chaque année en fonction de l'évolution des dépenses.

Au 01/01/2025, la provision demeure celle en place lors de la signature initiale de l'accord locatif signé le 13 juin 2023.

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

Le montant est identique pour tout le patrimoine et ne dépend ni des équipements présents dans le logement, ni de sa typologie.

## Article 6 – Obligations du locataire

Le locataire donnera à la régie ou aux prestataires de l'OAH, l'accès à son logement, au moins une fois par an de sorte que celui-ci puisse procéder à la visite annuelle préventive programmée, et pour toutes les visites de dépannage ou de mise en sécurité.

Toute absence du locataire, même justifiée, qui ne permettrait pas la réalisation des prestations, ne pourra soustraire ce dernier à l'obligation du paiement de cette charge locative.

La mise en place de cet accord multi-services, n'exonère pas le locataire de sa responsabilité concernant :

- L'entretien courant de son logement et des équipements, au-delà des réparations couvertes par l'accord,
- Les pertes et dégradations nécessitant réparation qui surviendraient, sauf s'il apporte la preuve qu'il n'a aucune part dans la réalisation du dommage.

## Article 7 – Obligations du bailleur

Un bilan annuel des coûts sera présenté annuellement en Conseil de concertation locative, lors de la séance de juin.

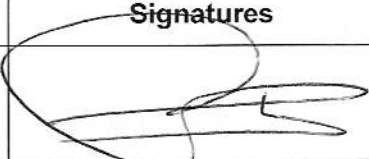
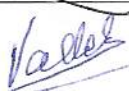



En cas d'actualisation de la provision, celle-ci sera présentée lors de cette même réunion.

## Article 8 – 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 présentes au Conseil d'Administration de l'OAH, parties prenantes, les locataires seront informés de son application par leur espace locataire ou à défaut par envoi postal.

Fait à Auxerre, le 10 juin 2025

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