

ACCORD COLLECTIF LOCAL PORTANT SUR LE PATRIMOINE LOCATIF DE L'OPH DE LA SOMME

Accord collectif, relatif à la mise en place d'un contrat « MULTISERVICES », conclu en application des dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 entre l'Office Public de l'Habitat de la Somme (OPH), d'une part et les associations de locataires siégeant au Conseil de Concertation Locative de l'OPH de la Somme (CNL, CSF), d'autre part.

Article 1 : Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet :

- D'assurer l'entretien préventif des équipements des logements avec une visite annuelle.
- De permettre l'accès simplifié à un service de maintenance et de réparation des désordres.

Article 2 : Prestations du contrat Multiservices :

Le contrat multiservices prendra en charge les prestations suivantes :

- plomberie (EF/EC, évacuations), robinetterie, d'appareils sanitaires,
- conformité gaz,
- DAAF, DAACO
- bouches de ventilation, ventilation,
- chauffage individuel, chauffe-eau,
- électricité,
- menuiseries et occultation ,
- quincaillerie, serrurerie.

Deux types de prestations sont prévues :

- Prestations communes à l'ensemble des logements,
- Prestations spécifiques en fonction de la présence d'équipements.

Un tableau joint en annexe détaille l'ensemble des prestations ainsi que les délais d'intervention.

Les dégradations volontaires et vandalismes ne seront pas pris en charge par ce contrat.

Plusieurs sociétés peuvent être chargées de l'exécution de ce contrat sur le patrimoine de l'Office, en fonction de l'allotissement géographique du marché.

Article 3 : Information des locataires

Dès la signature de cet accord collectif et en application de la réglementation, les locataires seront informés de la signature.

Une fois applicable et l'entreprise désignée, ils seront informés individuellement par une note d'information détaillée et exhaustive de toutes les prestations et installations concernées, des obligations de l'entreprise en matière de délai et de méthodologie d'intervention, y compris lors de la visite annuelle.

Une plaquette sera éditée, disponible au siège de l'Office, ainsi que sur le site internet www.amsom-habitat.fr.

Article 4 : Participation financière des locataires

Ce contrat inclut principalement des prestations d'ordre locatives à la charge du locataire conformément au décret 87/712 du 26 août 1987.

L'OPH de la Somme a lui aussi des obligations d'entretien et de maintenance qui feront partie de ce contrat.

Ainsi, le contrat détaillera la partie financière à la charge du locataire (P2), de celle à la charge de l'OPH de la Somme (P3, P3R).

La participation du locataire fera l'objet d'une charge quittancée spécifiquement sur l'avis d'échéance. Elle correspondra au montant annuel prévu par le marché divisé par 12.

Ce montant prendra en compte la participation aux prestations communes identiques à l'ensemble des logements à laquelle s'ajoutera le montant relatif aux équipements spécifiques du logement.

Article 5 : Le règlement des litiges

En cas de désaccord sur l'exécution du présent accord, le locataire saisira, par écrit, l'OPH de la Somme ou l'une des organisations signataires (CNL, CSF).

Article 6 : Suivi de l'accord

Les parties signataires conviennent d'étudier au moins une fois par an dans le cadre des réunions de Conseil de Concertation Locative, la mise en place de l'accord et les éventuelles difficultés d'application. Aussi le présent accord pourra être modifié par voie d'avenant ou bien un nouvel accord conclu.

Article 7 : Durée de l'accord

Le présent accord est conclu entre l'OPH de la Somme et les associations de locataires siégeant au Conseil de Concertation Locative de l'OPH de la Somme, pour une durée de 4 ans. Il sera reconduit automatiquement sauf dénonciation par l'une des parties, adressée par écrit moyennant un préavis de 6 mois avant la fin de la période.

Amiens, le 17 mars 2023

Pour l'OPH de la Somme, David QUINT, Directeur Général



Pour la C.N.L

Pour la CSF



Plomberie, Gaz, Robinetterie, Appareils sanitaires

Plomberie EFS et ECS

Détection et réparation des fuites d'eau sur canalisations Eau Froide Sanitaire et Eau Chaude Sanitaire du logement / réalisation d'un top compteur lors de la Visite Annuelle d'Entretien

Remplacement si nécessaire des canalisations d'EFS ou ECS apparentes (dans la limite de 1,5m), têtes ou robinet d'arrêt
refixation des réseaux ECS et EFS

Détartrage éventuel des réseaux d'alimentation d'eau potable, eau chaude sanitaire dans le logement

Plomberie évacuation privatives EU et EV

Détection et réparation des fuites d'eau sur canalisations Eau Usée et Eau Vannes privatives

Remplacement si nécessaire des canalisations EU et EV privatives (dans la limite de 1,5m)

Vérification de la bonne vacuité de l'ensemble des réseaux y compris siphon de toute nature et les pipes d'écoulement des WC

Remplacement si besoin des siphons et pipes d'écoulement des WC

Nettoyage et Débouchage des EU, EV, siphon de tous les appareils sanitaires et des wc

refixation des réseaux d'évacuation EU et EV

Détartrage des réseaux EU et EV dans le logement

Robinetterie

Vérification, réparation et remplacement si nécessaire de l'ensemble des robinets du logements : évier, lavabo, baignoire, douche, robinet de chasse, robinet d'arrêt après compteur, robinet d'arrêt autre (lave linge, lave vaisselles,...)

vérification, réparation ou remplacement des clapets, croisillons, flexibles de raccordement, cols de cygnes et tête de robinets

vérification, nettoyage ou remplacement des brise-jets, joints et douchettes

Appareils sanitaires

Vérification et remplacement si nécessaire des mécanismes de vidange des éviers, lavabos, baignoires y compris clapet et bonde

Vérification et remplacement si nécessaire des mécanismes des wc, cones caoutchouc

Vérification et réfection si nécessaire des fixations ou scellement des lavabos, cuvette WC et des réservoirs de chasse d'eau

Détartrage des appareils sanitaires (WC, lavabo, évier, douche, baignoire)

La réfection des joints d'étanchéité en périphérie des appareils sanitaires si ceux-ci sont arrachés, dégradés ou noircis

Vérification et remplacement si nécessaire des bondes, chaînette, flexible de douche, de la douchette et du support de la douchette.

Conformité gaz / fuite gaz

Détection et réparation des fuites de gaz sur canalisations et robinets conformément à la réglementation / réalisation d'un top compteur lors de la VAE

Vérification et remplacement si nécessaire des robinets ROAI. Si absence de ROAI mise en place d'un ROAI

Vérification de la conformité du flexible caoutchouc des installations gaz

			Intervention	Execution	Résolution (résolution + exécution)
Temps exprimé en Heures	7j/7 - 24H/24	fuite de gaz fuite d'eau non maitrisable	2h	2h	
Temps exprimé en Heures	7j/7 - 24H/24	fuite d'eau générant des dommages matériels	24h	4h	
Temps exprimé en Heures	7j/7 - 24H/24	débouchage des EU/EV	24h	24h	48h
Temps exprimé en Heures	7j/7 - 24H/24	débouchage des wc	5h	4h	9h
Temps exprimé en Jours calendaires	Du lundi au vendredi, de 08h00 à 18h00	autres problématiques			20j

Ventilation

Bouches de ventilation

Entretien et vérification de la conformité de la ventilation du logement (bouches, débits, utilisation, ...)

Desobstruction, réglage, menues réparations ou remplacement des bouches de ventilation (conforme à l'installation)

VENTILATION

Entretien, réglage et contrôle des caissons de ventilations individuels ; vérification des différents raccordements

Entretien, réglage et contrôle des caissons de ventilations collectifs ; vérification des différents raccordements

Nettoyage éventuel des conduits de ventilations individuels

Nettoyage, ramonage et vérification des conduits de ventilation collectifs ; vérification des différents raccordements

réalisation des ramonages des conduits de vmc

réalisation des visites quinquennales obligatoires

			Intervention	Execution	Résolution (résolution + exécution)
Temps exprimé en Heures	7j/7 - 24H/24	sécurité	2h	2h	
Temps exprimé en Jours calendaires	Du lundi au vendredi, de 08h00 à 18h00	autres problématiques			6j

Electricité, DAAF, DAACO, radiateurs électriques

Electricité Radiateurs

Recherche et identification de pannes sur l'installation électrique du logement

Contrôle, réglage, réparation, fixation et remplacement si nécessaire des interrupteurs, prises, sonnerie de porte d'entrée, réglette et RJ45.

Contrôle, réglage, réparation et remplacement si nécessaire de tous composants défectueux du tableau électrique

Détection d'installations "pirate" et non conformes.

Détection et identification d'installations fixes ou mobilières (machines et appareils électriques de tous genres) des locataires générant des anomalies

Contrôle et réglage des moteurs de volets électriques avec remplacement si nécessaire de la filerie et petits composants

Entretien, réglage et contrôle des radiateurs électriques

Vérification, diagnostic et menues réparations des éventuelles anomalies sur l'installation électrique des radiateurs

Vérification et isolement électrique si nécessaire d'un radiateur défectueux

Contrôle, réglage, vérification du bon fonctionnement et remplacement si nécessaire des thermostats d'ambiance

refixation radiateurs

DETECTEURS AVERTISSEURS AUTONOMES

Contrôle du bon fonctionnement des DAAF par essai, remplacement des piles ou du DAAF si nécessaire par un appareil de caractéristiques identiques

Contrôle du bon fonctionnement des DAACO par essai, remplacement des piles ou du DAACO si nécessaire par un appareil de caractéristiques identiques

			Intervention	Execution	Résolution (résolution + exécution)
Temps exprimé en Heures	7J/7 - 24H/24	sécurité	2h	2h	
Temps exprimé en Heures	7J/7 - 24H/24	absence totale de courant panne totale chauffage	5h	4h	
Temps exprimé en Heures	7J/7 - 24H/24	absence partielle de courant	24h	24h	
Temps exprimé en Heures	7J/7 - 24H/24	panne générant sous chauffage partiel	24h	4h	
Temps exprimé en Jours calendaires	Du lundi au vendredi, de 08h00 à 18h00	autres problématiques			6j

Menuiseries, Occultation, Serrurerie et Quincaillerie

MENUISERIE

vérification, graissage et réglage des portes intérieures et des portes de placard du logement

Vérification, graissage et réglage des menuiseries extérieures (porte d'entrée, porte palière, fenêtre, porte fenêtre,...) avec réfection si besoin des joints, remplacement de parecloses,

nettoyage des jets d'eau et des gorges de rétention d'eau, remplacement des poignées

vérification du bon détalonnage des portes de distribution et détalonnage si nécessaire.

Réglage et refixation des meubles sous évier, des tabliers sous baignoires et des trappes d'accès aux combles et/ou aux équipements techniques

OCCULTATION

Vérification, réglage, graissage et remplacement si nécessaire des mécanismes de commande, sangles, axes, enrouleurs, guides, manivelles et boîtier enrouleur, des lames de volets (4 lames maxi), des arrêts, des butées et verrous de condamnation des volets roulants

Vérification, réglage, graissage et remplacement si nécessaire des poignées, des loquets, des rails de guidage, des arrêts et des butées des volets coulissants

Vérification, réglage, graissage et remplacement si nécessaire des loquets à tendeurs réglables ou de l'espagnolette, des rails de guidage, des arrêts et des butées des jalousies

Vérification, réglage, graissage et remplacement si nécessaire des ferrures, partiel ou complète des espagnolettes ou des fléaux, des arrêts et des butées des volets battants

SERRURERIE, QUINCAILLERIE

Vérification de la conformité et refixation éventuelle des gardes corps sur façade et sur balcons.

Vérification de la conformité (exigences de sécurité aux chutes) des fenêtres

vérification, graissage, réglage et remplacement si nécessaire des serrures, poignées, béquilles, gâches, espagnolette, plaques de propretés pour toutes menuiseries intérieures

et extérieures des logements. Sont exclus les barilletts de tous types. Sont exclus les ouvertures des portes palières/portes d'entrées et portes de services.

Ouverture des portes intérieures, des fenêtres et portes fenêtres bloquées fermées

			Intervention	Execution	Résolution (résolution + exécution)
Temps exprimé en Heures	7J/7 - 24H/24	volets ne pouvant se refermer au rez de chaussée ou fenêtre bloquée ouverte	24h	24h	
Temps exprimé en Jours calendaires	Du lundi au vendredi, de 08h00 à 18h00	volets de séjour à l'étage bloqué fermé			6j
Temps exprimé en Jours calendaires	Du lundi au vendredi, de 08h00 à 18h00	autres problématiques			20j

Chauffage et Production d'eau chaude individuels

Production d'ECS et de chauffage individuel gaz, fioul, bois charbon - avec ou sans complément solaire ou pompe à chaleur

Entretien, réglage, réparation et contrôle de la chaudière et de ces composants

Entretien réglage, réparation et contrôle de du chauffe-bain gaz et de ces composants

Contrôle, réglage, vérification du bon fonctionnement et remplacement si nécessaire des thermostats d'ambiance

Vérification et remplacement si nécessaire des canalisations de chauffage du logement (dans la limite de 1,5ml) y compris les fixations, têtes ou robinet d'arrêt, isolement et étanchéité (uniquement pour chauffage individuel)

Vérification et isolement si nécessaire d'un radiateur percé

Vérification du bon fonctionnement du réseau de distribution dans le logement compris ré-équilibrage éventuel de l'installation et désembouage

Vérification et remplacement si nécessaire des pièces sur robinet de radiateur thermostatique ou non, tès de réglages, vis de purge (sauf pour les installations de chauffage collectif)

Vérification de la conformité de l'installation intégrant la vérification des détalonnages des portes et de l'adéquation du système de ventilation en place

ramonage et vérification du conduit individuel ou collectif d'évacuation des gaz de la chaudière/chauffe bain gaz

refixation radiateurs et réseau de chauffage

CHAUFFE-EAU ELECTRIQUE / BALLON THERMODYNAMIQUE

Entretien, réglage et contrôle du ballon électrique

détartrage au besoin du ballon électrique

			Intervention	Execution	Résolution (résolution + exécution)
Temps exprimé en Heures	7l/7 - 24H/24	sécurité	2h	2h	
Temps exprimé en Heures	7l/7 - 24H/24	panne totale chauffage	5h	4h	
Temps exprimé en Heures	7l/7 - 24H/24	panne générant sous chauffage total ou partiel panne eau chaude	24h	4h	
Temps exprimé en Jours calendaires	Du lundi au vendredi, de 08h00 à 18h00	autres problématiques			20j