



# CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

7 FEVRIER 2025

## 1- CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LA SOCIETE VOLTALIS

Dans le cadre de l'obligation définie par l'arrêté du 8 Juin 2023, l'OFFICE64 a signé une convention de partenariat avec la société Voltalis.

Cette collaboration vise à répondre à l'exigence de l'arrêté concernant l'équipement de tous les logements d'un système de régulation automatique de la température de chauffage par pièce.

Les logements concernés par ce partenariat sont ceux équipés de convecteurs électriques ou chauffés à l'électricité, soit environ 1800 logements dans le parc de l'OFFICE64.

Une présentation est faite aux associations présentes (voir pièce jointe)

Ce service, qui consiste en l'installation d'un boîtier de régulation de température, est entièrement gratuit pour les locataires. Ils ont la possibilité d'accepter ou de refuser l'installation. Toutefois, l'OFFICE64 encourage vivement la participation à cette initiative, qui vise à améliorer l'efficacité énergétique et à contribuer à la réduction des dépenses de chauffage.

Un courrier sera envoyé courant mars aux locataires concernés pour leur expliquer :

- le dispositif, en leur précisant qu'il s'inscrit dans le cadre du décret,
- que l'installation, la maintenance des boîtiers et l'utilisation de l'application sont gratuits,
- que leur consentement (ou non) à cette installation et à la transmission de leurs coordonnées à la société Voltalis. sera requis
- les étapes déploiement

Ce courrier est joint à ce compte rendu.

## 2- HARMONISATION DU TERRITOIRE DE MARQUE DE L'OFFICE64

En 2025, l'OFFICE64 fait évoluer sa charte graphique.

Cette évolution vise à moderniser son image, à créer une cohérence graphique sur l'ensemble des supports et à renforcer son identité visuelle à travers des éléments graphiques distinctifs. La nouvelle charte graphique est présentée (en pièce jointe).

Parallèlement, une refonte complète du site internet est prévue en 2025.

L'objectif de cette refonte sera de simplifier l'accès à l'information, d'optimiser l'ergonomie du site et garantir le respect des normes d'accessibilité.

### **3- GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS**

Les droits de réservation

Les bailleurs sociaux ont la possibilité de contracter des engagements de réservation lors de la mise en location des logements. Ces engagements sont conclus en contrepartie de financements ou de garanties d'emprunt accordés lors d'opérations de construction ou de réhabilitation.

Le réservataire bénéficie ainsi d'un droit de proposition de candidats à la commission d'attribution des logements dans les conditions fixées dans la convention de réservation.

Jusqu'à présent, ces réservations s'appliquaient le plus souvent sur des logements identifiés : c'est la gestion en stock.

Cependant, la loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue modifier cette approche et généralisant la gestion en flux des réservations. Désormais, chaque réservataire dispose d'un volume annuel de logement mis à sa disposition.

Le PowerPoint présenté lors du Conseil de Concertation Locative illustre cette gestion en flux, les modes de calcul des volumes alloués à chaque réservataire, les spécificités de certains réservataires ainsi que le suivi des objectifs.

Cette nouvelle approche de gestion offre une plus grande souplesse et fluidité dans la gestion du parc social tout en favorisant la mobilité résidentielle.

### **4- MONDIAL RELAY**

La vente en ligne a connu une forte croissance depuis la crise du COVID-19, avec près de 2/3 de la population effectuant des achats sur Internet.

Pour répondre à cette tendance, la société Mondial Relay a mis en place des lockers permettant de déposer et retirer des colis en toute simplicité, à tout moment.

L'installation de ces lockers au pied des résidences offre un service pratique et supplémentaire pour les locataires et permet également de dynamiser les résidences et les quartiers.

Dans ce contexte, l'OFFICE64 a signé une convention avec Mondial Relay en décembre 2024. Le dispositif vous est présenté (cf pièce jointe).

La liste des résidences concernées n'est pas encore définitive mais une dizaine d'entre elles seront équipées de lockers.

Une étude est encore en cours pour déterminer les emplacements exacts. Les lockers devront s'intégrer harmonieusement dans la résidence et ne pas nuire à la tranquillité des habitants (troubles visuels, problème de stationnement...). Les résidences avec de grands espaces extérieurs sont priorisés.

Les charges liées à l'installation, au raccordement électriques et à d'éventuelles dégradations seront prises en charge par Mondial Relay. L'équipement est sous la surveillance et la responsabilité de Mondial Relay.

Une fois les emplacements validés, une communication sera adressée aux représentants des locataires avec la liste des résidences concernées ainsi que les photos des emplacements.

Les associations présentes ne s'opposent pas à l'installation de ces lockers, mais elles insistent sur l'importance du choix des emplacements.

L'OFFICE64 précise aux associations qu'il s'agit d'une expérimentation et qu'un bilan sera réalisé au bout d'un an.

Une communication sera faite aux locataires des résidences concernées.

## 5- REPARATIONS LOCATIVES

L'ensemble des associations présentent, souhaite que le sujet des réparations locatives soit discuté lors du Conseil de Concertation Locative du mois de Juin.

Etant donné l'importance de ce sujet, il sera le seul point à l'ordre du jour de cette réunion.

Les associations ont reçu une présentation rapide des documents suivants (en pièces jointes) :

- Livret d'accueil avec les schémas détaillant les réparations à la charge des locataires et celles à la charge du bailleur
- Protocole d'accord relatif aux lieux loués
- Référentiel des réparations locatives.

Les associations sont invitées à transmettre leurs questions sur ce sujet pour le 11 Avril 2025. Ces questions seront ensuite abordées lors du CCL de Juin.



# CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 17 FEVRIER 2025

*Convention de partenariat avec la société  
VOLTALIS*



ÉCOLOGIQUE | ÉCONOMIQUE | SOLIDAIRE

**O Voltalis** **La bonne énergie**

Projet présenté par  
le  
Service Patrimoine & Cadre de Vie

## PREAMBULE

### Objectifs du partenariat

- La réalisation d'économies d'énergies pour nos locataires
- La baisse des dépenses énergétiques des locataires
- Répondre à l'obligation de l'arrêté du 8 juin 2023 (publié au journal Officiel du 15/06/2023) d'équiper tous les logements (existant et neuf) d'un système de régulation automatique de la température de chauffage par pièce

### La cible du dispositif VOLTALIS

Logements équipés de convecteurs électriques ou chauffés à l'électricité.

## PRINCIPE DU SYSTEME VOLTALIS

**Equipement gratuit des locataires d'un dispositif connecté pour générer des économies d'énergie ...**

**... qui rendent service au système électrique et accélèrent la transition écologique**

**Une solution concrète pour :**



**Agir pour la sobriété énergétique**

**- 5 à - 15% pour le locataire**

**Limiter les émissions de CO2**

**Jusqu'à -70%**

**Favoriser l'intégration des renouvelables**

**Sécurité énergétique**



# DES SERVICES EN ESCALIER : D'ABORD L'EFFACEMENT, ENSUITE LA POSSIBILITÉ D'AVOIR UNE FONCTION DE THERMOSTAT

## 1er bloc : Les modulations

Un bouton pour que le locataire garde le contrôle quand il le souhaite

Piloté par Voltalis en lien avec le réseau électrique français (RTE) pour gérer la sécurité en cas de pic de consommation

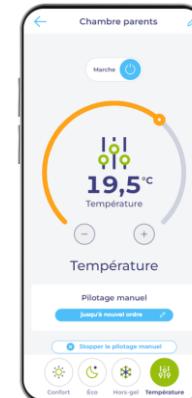
- 5 % d'économies pour le locataire



## 2nd bloc : Le thermostat, pour un pilotage par le locataire de son chauffage

Programmation, suivi et conseils accessible de puis téléphone, tablette, ordinateur

- 10 à 15 % d'économies pour le locataire

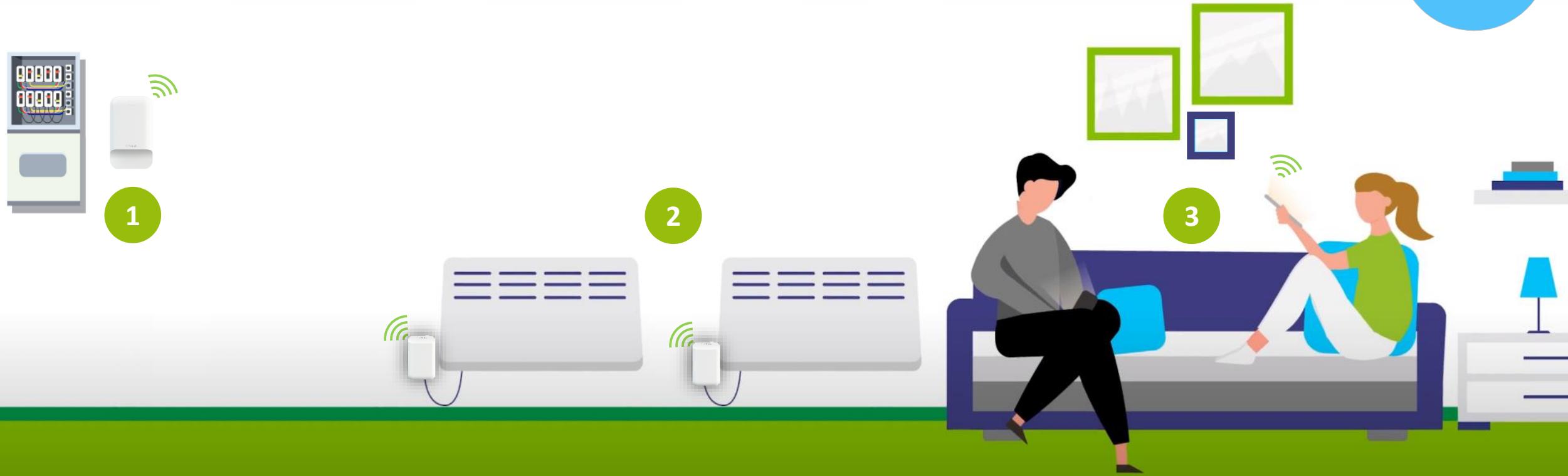


Il n'est pas obligatoire d'avoir l'application pour bénéficier de l'effacement !

# INSTALLATION TYPE DU DISPOSITIF VOLTALIS

PAS DE TRAVAUX, INSTALLATION RAPIDE ET SIMPLE

Installé  
en moins  
de 2h\*



**1 Le module de communication** fait la liaison en 4G/2G entre la plateforme Voltalis, les modules satellites et MyVoltalis pour piloter l'installation. Il est généralement installé aux côtés du tableau électrique.

**2 Les modules de commande** : installés discrètement à côté de chaque radiateur, ils mesurent leur consommation en temps réel et permettent de les programmer et de les piloter en temps réel via MyVoltalis.

**3 L'application MyVoltalis** : un tableau de bord complet de son logement permettant de suivre sa consommation et de piloter son chauffage à distance.

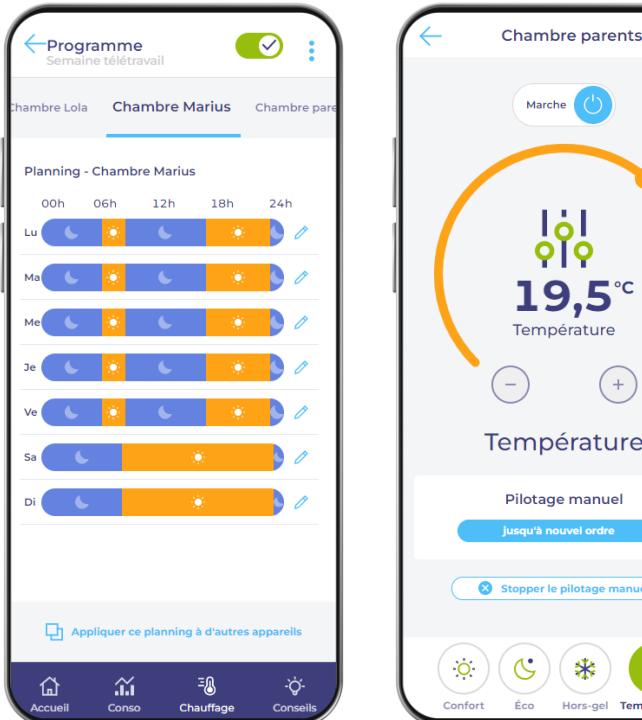
\* Pour un logement moyen avec 4 radiateurs

# MYVOLTALIS : L'APPLICATION TOUT-EN-UN POUR PROGRAMMER FACILEMENT SON CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE ET SUIVRE SA CONSOMMATION



## THERMOSTAT CONNECTÉ

Piloter et programmer son chauffage pièce par pièce, en fonction de ses habitudes de vie



Un programme par défaut est directement intégré pour faciliter l'utilisation



## SUIVI DE CONSO

Visualiser la conso de chaque poste de dépenses du logement en euros et en kWh



## ÉCOGESTES

Des conseils et astuces pour consommer moins et mieux



# MYVOLTALIS : DE NOMBREUSES FONCTIONNALITÉS UNIQUES

## POUR CONSOMMER MOINS ET MIEUX

### CONTRÔLER SON CHAUFFAGE DEPUIS SON MOBILE : CONFORT ET ÉCONOMIES

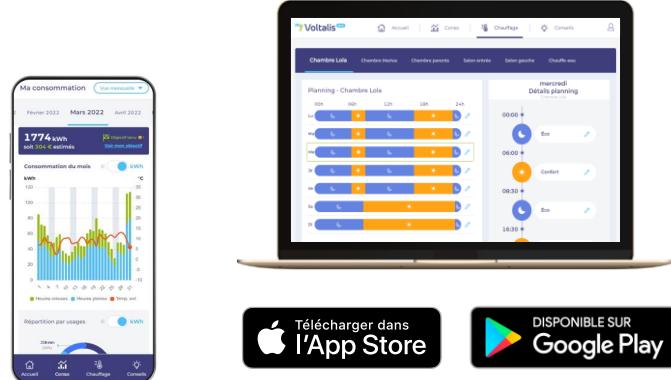


- **Programmation intelligente** : en fonction de son rythme de vie, le locataire peut programmer précisément ses radiateurs, pièce par pièce.
- **Pilotage des radiateurs** : au bureau, en vacances ou même à la maison appliquer n'importe quelle consigne de chauffage distance.
- **Modes rapides (absences courtes ou longues, retour anticipé)** : en un clic, appliquer le mode qui convient pour toute la maison !



### SUIVRE SA CONSOMMATION : COMPRENDRE ET MAÎTRISER

- **Objectif, suivi de budget** avec **alerte** en cas de dépassement,
- **Influence de la météo** sur sa consommation,
- **Conseils, astuces et infos**.



Télécharger dans  
l'App Store

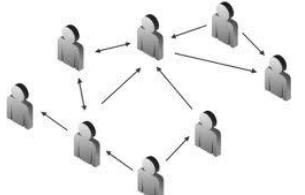
DISPONIBLE SUR  
Google Play

# LE PARTENARIAT

## ETAPES DU DEPLOIEMENT

1

### Conseil de Concertation Locative



Associations de locataire

2

### Courrier aux locataires



24 Septembre 2020

Objet : bénéficiez du boîtier Voltalis et réalisez des économies d'énergie  
Madame, Monsieur,  
Fortement impliquée dans une politique de maîtrise de l'énergie et des charges, CDC Habitat a sélectionné la société française Voltalis pour vous permettre de bénéficier gratuitement d'une solution d'économies d'énergie et de services innovants de suivi et de conseil à votre domicile.

En faisant installer ce dispositif de gestion active de la consommation, vous participez activement à la transition énergétique et réalisez un geste **éco-citoyen** à la fois :

• économiser en optimisant et réduisant la consommation d'électricité,

• assurer la sécurité et la résilience thermique de votre bâtiment,

• soutenir en participant à la sûreté du réseau électrique national.

CDC Habitat soutient aujourd'hui cette initiative verte et vous propose de bénéficier de l'installation du boîtier Voltalis avant l'hiver. Cette solution est entièrement gratuite et sans engagement pour vous et pour votre bailleur. Il suffit d'ajuster le système électrique pour faire qu'il apporte à sa stabilité et à sa sûreté. Vous disposerez également d'une application mobile et de services avancés pour vous faciliter la vie et la gestion de votre bâtiment.

Pour vous faire profiter de ce dispositif, des conseillers Voltalis prendront prochainement contact avec vous pour convenir d'un rendez-vous.

Si vous le souhaitez, vous pouvez dès à présent contacter Voltalis pour obtenir plus d'informations et prendre rendez-vous :

01 87 15 83 47

Ou flashez le

QR code

avec votre

smartphone

ou

envoyez

un mail

à

adhésion-odchabitat@voltalis.com

et remplissez le

formulaire de

rapport.

Et

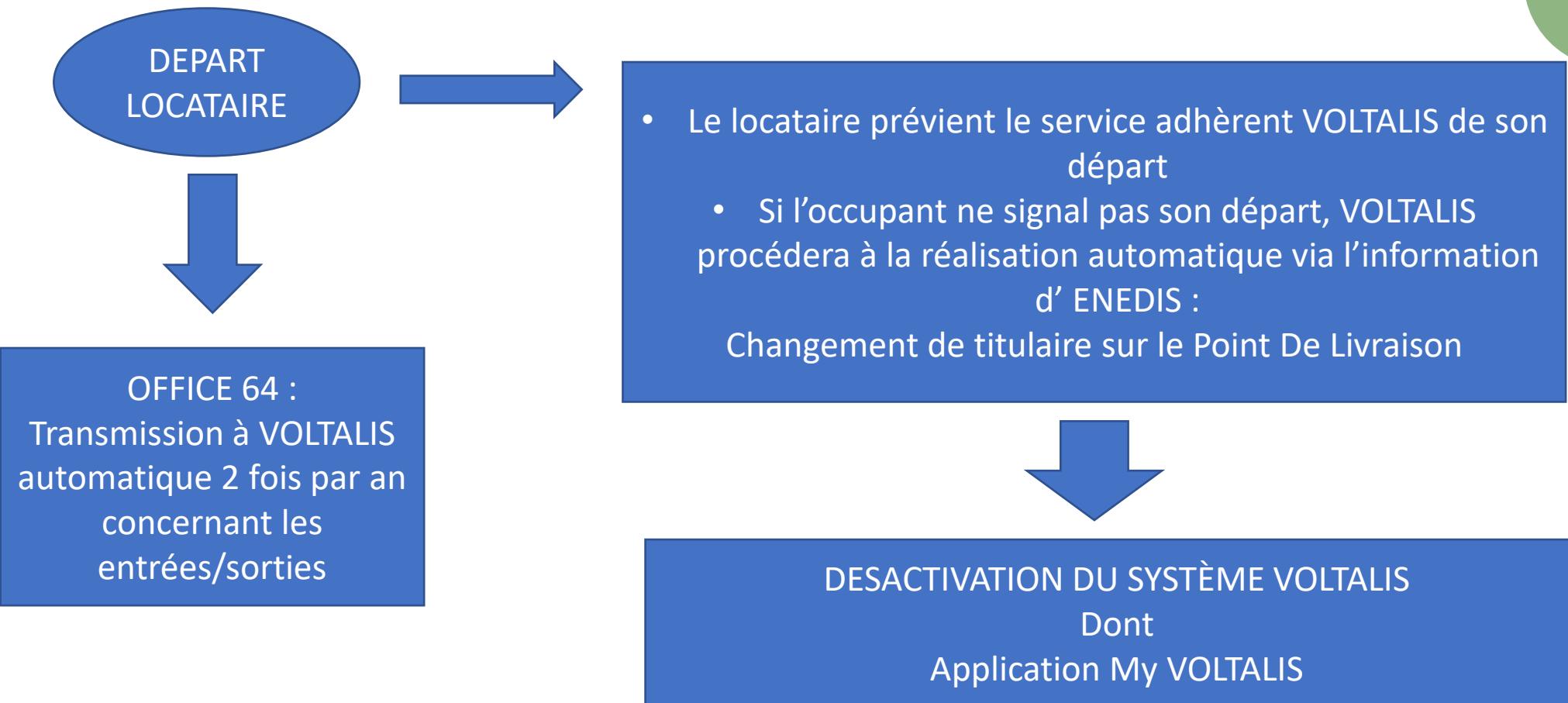
cliquez

sur

Envoyer

ou

## LE PARTENARIAT



## LE PARTENARIAT



Lors de l'état des lieux, l'OFFICE 64 informe le locataire que  
le logement est équipé du système VOLTALIS  
Il l'invite à souscrire au service

Rendez-vous sur [www.voltalis.com](http://www.voltalis.com)  
Ou contactez directement un conseiller Voltalis  
au  
05 40 25 69 96 ou à [oph64@voltalis.com](mailto:oph64@voltalis.com)



Si refus du locataire de souscrire  
⇒ OPH informe VOLTALIS  
⇒ Désinstallation du système par VOLTALIS

### PROCEDURE EN CAS DE LITIGE

- **VOLTALIS s'engage à signaler à OPH 64 tout cas de dégradation, destruction ou disparition des équipements constaté lors d'une intervention ou signalé par un locataire.**
- **Avant d'appliquer toute facturation ou mesure financière à l'encontre d'un locataire, VOLTALIS devra consulter OPH 64 pour valider la nature et l'ampleur des dommages, ainsi que les mesures envisagées.**
- **OPH 64 se réserve le droit de proposer une solution alternative ou d'intervenir directement auprès du locataire pour résoudre la situation.**
- **En cas d'accord entre OPH 64 et VOLTALIS, une facturation peut être appliquée au locataire concerné pour couvrir les frais de remplacement ou de réparation des équipements endommagés ou disparus.**
- **VOLTALIS s'engage à fournir à OPH 64 tous les éléments justificatifs nécessaires avant toute démarche de facturation (photos, rapports d'intervention, devis, etc.).**
- **Si un différend survient entre le locataire et VOLTALIS concernant les faits ou la facturation, OPH 64 agira comme médiateur pour parvenir à une solution équitable, en concertation avec les parties concernées.**



VOUS DIT  
MERCI !

un Toit pour **Tous** pour un Toit

«Titre» «Nom»  
«Rsd»  
«Lgt»  
«adresse»  
«Ville»

Objet : [Votre chauffage est 100% électrique ?](#)  
[CONNECTEZ-LE AUX ECONOMIES !](#)

N/REF : TM/AB

V/REF : «Code\_logement»

Madame, Monsieur,

Dans le contexte d'inflation, les dépenses liées à l'énergie ont un impact majeur sur votre pouvoir d'achat. C'est pourquoi l'OFFICE64 de l'Habitat étudie avec attention **des moyens simples et efficaces permettant à chacun de réaliser des économies d'énergie et de répondre aux obligations réglementaires prochaines (décret 2023-444 du 7 juin 2023)**

L'OFFICE64 de l'Habitat a ainsi fait le choix de nouer un partenariat avec la société VOLTALIS pour déployer sa solution de **thermostat connecté 100% gratuit**. Ce dispositif innovant, installé sur vos radiateurs électriques et pompes à chaleur par des électriciens agrés, vous permettra de suivre, de maîtriser votre consommation d'énergie et de réaliser jusqu'à 15% d'économies d'énergie.

Le déploiement de ce dispositif contribue à la transition énergétique en permettant de limiter nos émissions de gaz à effet de serre. En effet, le principe est d'atténuer les pics de consommation qui nécessitent la mobilisation d'énergie fossile pour produire de l'électricité. Cette démarche participe également à la sécurité du système électrique en prévenant les risques de délestages\* du réseau.

**Cette solution est entièrement gratuite** pour vous et ne nécessite pas d'abonnement. Vous êtes libre de vous y engager ou pas.

Mais, avec l'installation de ce dispositif, vous participez activement à la transition énergétique et réalisez un geste à la fois :

- économique, en optimisant votre consommation d'électricité gratuitement ;
- écologique, en évitant le recours aux centrales thermiques ;
- solidaire, en participant à la sécurité de réseau électrique et en limitant le risque de coupures d'électricité

Les conseillers VOLTALIS prendront contact avec vous prochainement pour vous présenter le boîtier et sélectionner un créneau d'installation.

Afin de pouvoir vous faire profiter de ce dispositif, nous souhaitons transmettre vos coordonnées (nom, prénom, adresse et numéro de téléphone) à notre partenaire VOLTALIS, afin que les conseillers prennent contact avec vous.

VOLTALIS s'est engagé à assurer la confidentialité et la sécurité de vos données personnelles dans le cadre de la réglementation sur les données personnelles (RGPD). Elles ne seront utilisées que pendant la durée de la convention.

Si vous ne souhaitez pas que vos coordonnées soient transmises à VOLTALIS, dans un délai de dix jours à partir de la réception de ce courrier, nous vous prions de bien vouloir compléter le formulaire de refus en ligne

- en vous rendant à l'adresse suivante : <https://forms.office.com/e/CzU5HD4591>
- ou en scannant le QR Code ci-dessous :



A défaut, vous pouvez nous adresser le coupon ci-après à l'adresse postale suivante : OFFICE 64 DE L'HABITAT – 5 allée de Laplane – 64100 Bayonne

**Sans nouvelle de votre part durant ce délai de dix jours, nous communiquerons vos coordonnées à VOLTALIS.**

Pour plus d'information sur le dispositif VOLTALIS,

- rendez-vous sur notre site Internet : <https://www.office64.fr/voltalis-le-thermostat-gratuit-100-connecte-p-380>
- ou scannez le QR Code ci-dessous :



Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

## Formulaire de refus de transmission de mes coordonnées à VOLTALIS

A nous retourner sous 10 jours à l'adresse suivante : OFFICE 64 DE L'HABITAT – 5 allée de Laplane – 64100 Bayonne

Je soussigné(e) (NOM – Prénom) \_\_\_\_\_

Demeurant au (numéro – voie – code postal – ville) \_\_\_\_\_

Résidence et numéro de logement \_\_\_\_\_

M'oppose à ce que mes coordonnées soient transmises au partenaire VOLTALIS

Date et signature :

Les coordonnées à caractère personnel collectées via ce formulaire par l'OFFICE64 de l'Habitat font l'objet d'un traitement ayant pour finalité la gestion du droit d'opposition conformément au respect d'une obligation légale à laquelle la société est soumise.

Ces informations sont à destination exclusive des personnes habilitées de l'OFFICE64 de l'Habitat et seront conservées pendant toute la durée du contrat de bail.

Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données et à la loi Informatique et Libertés telle que modifiée, vous disposez des droits suivants sur vos données personnelles : droit d'accès, droit de rectification, droit à la limitation du traitement et droit à l'effacement.

Vous êtes informé(e) que vous avez le droit de former une réclamation auprès de la CNIL, à l'adresse suivante : <https://www.cnil.fr/fr/plaintes>





# **HARMONISATION DU TERRITOIRE DE MARQUE DE L'OFFICE64 DE L'HABITAT**

un Toit pour **TOUS** pour un Toit

# Pourquoi harmoniser la marque ?

- **Moderniser l'image** de l'OFFICE64.
- **Créer une cohérence graphique** sur l'ensemble des supports de communication.
- **Renforcer notre identité visuelle** à travers des codes graphiques distinctifs.
- **Améliorer la lisibilité et la compréhension** de l'information (FALC)

# Qu'est ce qu'un territoire de marque ?

C'est l'ensemble des codes de communication construits par une **marque** afin d'être reconnue dans son environnement.

# Refonte des éléments identitaires

## 1 Le logo



## 2 La signature



C91 M79 J62 N97  
R0 V0 B0  
#000000



C0 M0 J0 N0  
R255 V255 B255  
#FFFFFF



C57 M7 J61 N0  
R143 V181 B150  
#7CB780  
PANTONE 6169C



C74 M33 J70 N21  
R69 V116 B87  
#457556  
PANTONE 2407C



C1 M17 J95 N0  
R255 V210 B0  
#FED100  
PANTONE 1225C



C0 M54 J100 N0  
R241 V138 B0  
#F1B400  
PANTONE 7576C



C0 M71 J78 N0  
R236 V102 B59  
#EC663C  
PANTONE 7416C



C22 M100 J100 N20  
R165 V25 B22  
#A51916  
PANTONE 2350C



C52 M0 J9 N0  
R125 V204 B229  
#7FCDE8  
PANTONE 6134C



C92 M58 J0 N0  
R0 V98 B173  
#0062AD  
PANTONE 7683C



C47 M49 J0 N0  
R153 V137 B192  
#9888C0  
PANTONE 4121C



C4 M97 J27 N0  
R223 V23 B107  
#E0156A  
PANTONE 1915C



C0 M38 J42 N0  
R247 V179 B146  
#F7B393  
PANTONE 1625C

# Refonte des éléments identitaires

## 3 *La typographie*

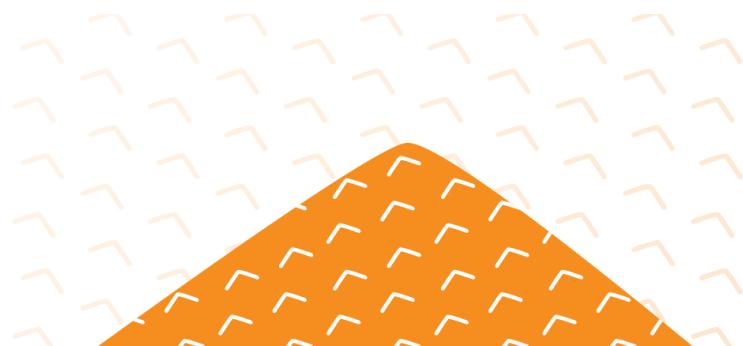
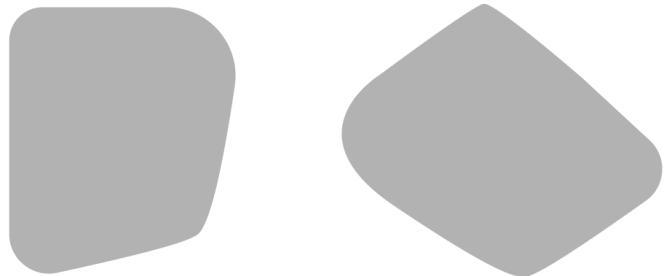
# Barlow

Barlow

Barlow

abcdefghijklmnopqrstuvwxyz  
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ  
1234567890

## 4 *Les formes*



# Nouvelles réalisations



Ici prochainement  
Résidence ITSAS TALAIA



un Toit pour  
TOUS  
pour un Toit  
[immo.ofice64.fr](http://immo.ofice64.fr)

# Projets

- Crédation de **newsletter** d'infos pratiques
- Refonte du **site internet**:
  - amélioration de l'ergonomie
  - accès simplifié à l'information
  - respect des normes d'accessibilité

**Bienvenue CHEZ VOUS**

Gerald DAUBAS , nous avons le plaisir de vous compter parmi nos nouveaux locataires.

À chaque étape de votre vie dans le logement, nos équipes sont à votre écoute pour vous conseiller et répondre au mieux à vos attentes.

Découvrez ci-après les informations clés suite à votre entrée dans les lieux et les accès nécessaires pour vous identifier sur le portail locataire !

**VOS INFORMATIONS**

**MON CONTRAT**

**MA RÉSIDENCE**

**MON AGENCE DE PROXIMITÉ**

**HORAIRES**  
Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30  
Uniquement sur rendez-vous de 13h30 à 17h

**POUR NOUS JOINDRE : UN OUTIL, LE PORTAIL LOCATAIRE**

Simple, intuitif et pratique, facilitez-vous la vie et gagnez du temps sur toutes vos démarches grâce à votre espace locataire !

**S'INSCRIRE SUR LE PORTAIL LOCATAIRE**

**VOS IDENTIFIANTS**  
g.daubas@office64.fr  
Mot de passe choisi lors de la 1ère connexion

**QUELLES SONT LES FONCTIONNALITÉS DU PORTAIL ?**

**MES INFORMATIONS**  
Pour modifier et mettre à jour vos informations

**MES CONTRATS**  
Pour consulter vos contrats liés à votre logement et

**MES PAIEMENTS**  
Pour payer votre loyer en ligne, consulter le solde de

**La Bourse d'Echange de Logements sociaux**  
**Qu'est-ce que c'est ?**

C'est une plateforme d'échange de logements entre locataires du parc social en Ariège, dans les Landes et les Pyrénées Atlantiques. À ce jour, 126 locataires de l'OFFICE64 y ont activé une emprise.

**La BEL, quels objectifs et pour qui ?**

Pour les locataires actuels cherchant un logement qui correspond le mieux à leur situation (plus grand, plus petit, moins cher, plus proche de son lieu de travail, dans un autre département...).

**Atteindre ces objectifs est impossible si :**

- Je devrais emménager dans un autre département
- Je suis en procédure pour l'acquisition d'un logement
- Je suis en négociation en cours, en réhabilitation, en vente, en location, dans un autre département, etc.
- Je suis sous-locataire
- Je loue un logement spécifique (ex : sauna)

**Et comment ça marche ?**

**Étape 1** Je créé mon compte et je lance mes recherches

**Étape 2** Une fois celle correspondante trouvée, elle est étudiée par mon bailleur

**Étape 3** Si ma demande est acceptée, je signe mon bail et je m'emménage !

Et retrouvez le détail de toutes les étapes ici

**Les conseils de l'OFFICE64**

Accéder aux photos et les Consulter vos critères



VOUS DIT  
MERCI !

un Toit pour **Tous** pour un Toit



# Gestion en flux des réservations

*Conseil de Concertation Locative*  
Février 2025

un Toit pour **Tous** pour un Toit

# Rappels

- **Les réservations de logement**

Elles sont conclues en contrepartie de financements ou de garanties d'emprunt accordés lors d'opérations de construction ou de réhabilitation

Le réservataire dispose **d'un droit de proposition** de candidats à la commission d'attribution.

- Les principaux réservataires



- Les différents types de gestion des réservations :
  - Gestion en stock : les réservations portent sur des logements identifiés par programme. Ce stock est figé en termes de typologies, étages, financements...
  - Gestion en flux : les réservations portent sur un flux annuel de logements sur le patrimoine de logements locatifs du bailleur.
  - Gestion déléguée : le réservataire confie au bailleur le soin de sélectionner les candidats pour son compte
  - Gestion directe : le réservataire désigne lui-même les candidats soumis à la CALEOL

# Contexte

- La loi ELAN du 24 novembre 2018 généralise la gestion en flux des réservations, cela signifie qu'un volume annuel de logements sera mis à disposition de chaque réservataire.
- La gestion en flux ne concerne généralement que le parc existant à la relocation , les premières attributions des programmes neufs restent dans la logique d'une gestion en stock

## Objectifs

- Mieux répondre à la demande de logement social dans sa diversité
- Faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc social,
- Plus de souplesse pour équilibrer l'occupation sociale du parc.

La mise en œuvre de cette réforme initialement prévue le 24 novembre 2021, a été reportée au 24 novembre 2023.

Toutes les conventions de réservation existantes entre les bailleurs et les réservataires ont été renégociées.

La mise en place de la gestion en flux s'est étalée sur 2023/2024

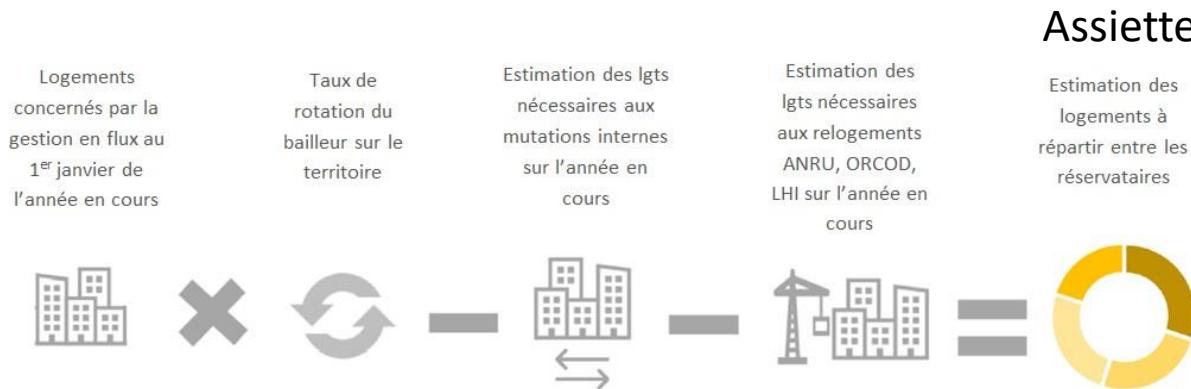
# Les étapes

- Validation des états des lieux des réservations existantes avec chaque réservataire (nombre de logements , durée des réservations) : 1<sup>er</sup> semestre 2023
- Concertation et élaboration des modèles de convention: 2<sup>ème</sup> semestre 2023  
Les discussions ont principalement portées sur les points suivants:  
Mode de gestion: directe ou déléguée  
Mode de comptabilisation : mise à disposition du logement, attribution ou bail signé
- Finalisation et signature des conventions : dernier trimestre 2024  
Aucune convention ne pouvait être conclue avant celle avec le préfet qui a été signée le 25/10/2024

# Calcul du flux mis à disposition du réservataire

Pour les Communes, la CAPB et le Conseil départemental

## 1/ Estimation du volume de logements à répartir entre les réservataires (assiette)



## 2/ Calcul du % de l'assiette mis à disposition du réservataire :

$$\frac{\text{Nombre de droits de réservation en stock du réservataire}}{\text{Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine* du bailleur}}$$

\*L'échelle varie en fonction du réservataire

# Exemple de calcul : Commune de St Jean de Luz

Calcul de la part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire :

Nombre de droits de réservation en stock du réservataire

---

Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur

Soit, pour le réservataire :

Nombre de droits de réservation en stock du réservataire : 178

Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur : 1031

**= 17,26% du flux annuel de logements**

Estimation annuelle du nombre de logements mis à disposition du réservataire :

Nombre de logements concernés par le flux au 1 <sup>er</sup> janvier 2024. (hors logements relevant des exclusions réglementaires et départementales)	995
Taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire, ou moyenne des 3 dernières années si aucune libération en N-1	4,56%
Estimation du nombre de logements libérés dans l'année	45
Estimation du nombre de logements nécessaires aux mutations internes	5
Estimation du nombre de relogements nécessaires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain/ORCOD/Habitat indigne	0
Estimation du nombre de logements dans l'assiette du flux	40
Part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire	17,26%
<b>Estimation du nombre de logements mis à disposition du réservataire</b>	<b>7</b>

# Exemples d'objectifs 2024 par réservataire:

Réservataire	Nb total de logements sur le secteur concerné	Estimation du nombre de logements libérés dans l'année 2024 sur le secteur concerné	part du flux mis à disposition du réservataire	Estimation du nombre de logements mis à disposition du réservataire	mode de comptabilisation
CONSEIL DEPARTEMENTAL	10 697	633	1,43%	8	Baux signés
CAPB	7 031	351	3,29%	10	mises à disposition
COMMUNE ANGLET	1811	76	12,20%	9	mises à disposition
COMMUNE HENDAYE	892	39	17,94%	6	mises à disposition
COMMUNE LONS	293	21	19,11%	4	mises à disposition
COMMUNE OLORON SAINTE MARIE	311	30	18,33%	5	mises à disposition
COMMUNE ORTHEZ	622	56	9,00%	5	mises à disposition
COMMUNE ST JEAN DE LUZ	1031	45	17,26%	7	mises à disposition
COMMUNE ST PIERRE D'IRUBE	425	33	14,82%	4	mises à disposition
MINEFI	7 031	351	0,26%	1	Baux signés

# Spécificités du Contingent Préfectoral

Le volume attendu est fixe : 30 % du total des logements attribués :

- agents25% Publics prioritaires dont 1/3 sortants de structures d'hébergement ( CHRS, CADA, FJT....), de logements temporaires ou de logements coordination thérapeutique,
- 5 % civils et militaires de l'État

Mode de comptabilisation : baux signés

Mode de gestion : déléguée avec utilisation du vivier SYPLO

## Estimation annuelle du nombre de logements mis à disposition du réservataire :

<b>Parc à la relocation</b>	<b>Livraisons 2024</b>
171 dont:	50 dont :
Agents civils et militaires de l'État : 29	Agents civils et militaires de l'État : 8
Publics prioritaires : 142	Publics prioritaires : 42

Dans la mesure du possible la part du flux annuel de logements réservés par le préfet s'applique uniformément dans chacune des communes où l'organisme bailleur dispose de logements locatifs sociaux.

# Spécificité du contingent Action Logement Services (ALS)

## Première étape :

Conversion du stock de droits de suite en droits uniques en prenant en compte la durée restante de chaque réservation et le taux de rotation

Volume total de droits uniques calculé au 31/12/2022 : 1178

## Deuxième étape :

Evaluation du volume annuel attendu calculé en fonction des attributions réalisées au profit d'ALS sur les 3 dernières années ( 2020/2021/2022)

Le volume annuel attendu: **146 dont :**

- **70% d'attributions directes (102) via la plate forme AL'IN**

Mode de comptabilisation : baux signés

Mode de gestion : directe via la plate forme AL'IN

- **30% d'attributions indirectes (44) correspondant aux salariés cotisants relogés sur d'autres contingents**

Mode de comptabilisation : baux signés

Mode de gestion : déléguée

Attention : cet objectif de 146 concerne le parc à la relocation mais également les programmes neufs

# Répartition des logements par contingent

## Critères pris en compte :

- Le financement du logement et le montant du loyer
- L'occupation socio-économique de la résidence
- La tranquillité résidentielle
- Les demandes de mutation prioritaires
- Les injonctions DALO
- Le taux de réalisation des objectifs de mise à disposition des logements aux différents réservataires

## Suivi des objectifs:

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur s'engage à transmettre à chaque réservataire :

- le bilan annuel N-1 faisant état du nombre total des logements proposés et des logements attribués en CALEOL.
- Les objectifs actualisés pour l'année N

Dans le cas d'un dépassement ou de la non atteinte des objectifs correspondants au flux annuel du réservataire, un point sera réalisé entre les parties afin d'en établir les raisons et de définir les éventuelles actions correctives à mettre en place.



MERCI POUR  
VOTRE  
ATTENTION

un Toit pour **Tous** pour un Toit



# MONDIAL RELAY

*Conseil de Concertation Locative du 17/02/2025*

un Toit pour **TOUS** pour un Toit

# Les Lockers pour s'adapter aux nouveaux modes de vie



**42 millions de français achètent sur internet, soit près de 2/3 de la population**



**Accessibles 24H/24, 7 jours sur 7, les lockers permettent de déposer et récupérer des colis avec facilité quel que soit le moment. Ce sont de véritables bureaux de poste de proximité.**

**Fini la livraison à domicile et l'obligation d'être présent. Plus besoin de marcher longtemps et d'avoir recours à un véhicule motorisé pour récupérer ou envoyer un colis. Le Locker en pied de résidence simplifie la vie et soulage les résidents au quotidien.**

# OBJECTIFS DES LOCKERS DANS LES RESIDENCES DE L'OFFICE64

1

Apporter un **service supplémentaire et pratique pour les locataires et les habitants du quartier, adapté aux modes de vie actuels**

2

**Dynamiser une résidence, un quartier**

3

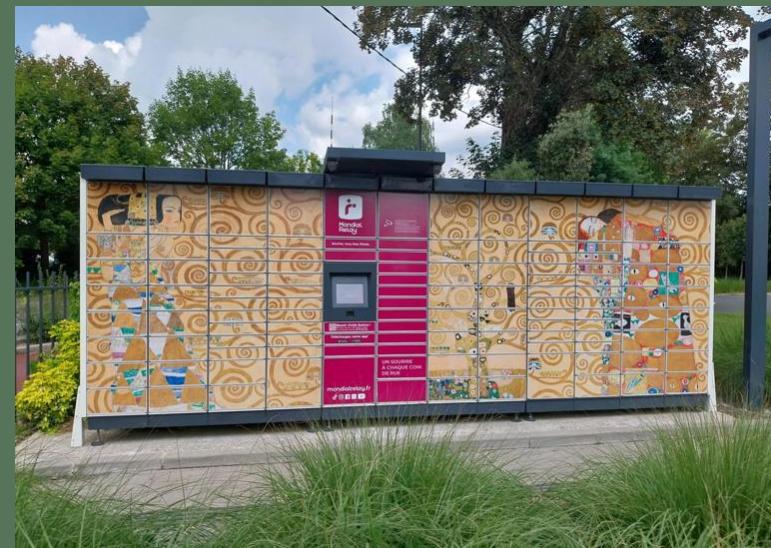
**Limiter l'impact carbone et répondre à nos engagements RSE.** La livraison en point de proximité permet d'avoir 5 à 6 fois moins de véhicules sur les routes

- décongestionner les villes
- réduire les émissions de CO2



# LOKER MONDIAL RELAY

*Grande armoire métallique de 4.50 mètres de large et 1 mètre de profondeur, compartimentée en casiers qui peut être customisée de différentes manières.*



# Points de vigilance avant l'installation

- **Vérification de l'appartenance du foncier**
- **Choix du bon emplacement:** le locker doit s'intégrer de manière harmonieuse dans la résidence; il ne doit pas nuire à la tranquillité résidentielle (troubles visuels, problème de stationnement...)
- **Etude technique par Mondial Relay:** raccordement électrique en sous terrain au tableau commun de la résidence
- **Communication** auprès des locataires, des représentants des locataires et des mairies

## AVANTAGES DU PROJET POUR L'OFFICE64

- **100% gratuit** (sauf flocage personnalisé), installation & maintenance
- **100% autonome** : pas de besoin de personnel de proximité. Des caméras sont fixées sur le locker pour prévenir les dégradations (gestion par Mondial Relay). En cas de tag ou de problème technique, le livreur, qui passe quotidiennement, va le signaler à MR pour nettoyage ou intervention.
- **Revenus additionnels donnés à l'Office64** tout en valorisant notre patrimoine immobilier : redevance annuelle d'occupation d'un montant de 850€ HT par locker (réinvestie dans des actions de prévention sociale) + un forfait de 300€ HT par an pour contribuer à la consommation électrique consommée par le locker (déduction des charges locatives).

# LES PROCHAINES ETAPES

- 1 SIGNATURE DE LA CONVENTION:** durée de 5 ans avec la possibilité de résiliation (trouble à la tranquillité, atteinte à la sécurité)
- 2 VALIDATION DES EMPLACEMENTS** par l'Office64 et Mondial Relay
- 3 INSTALLATION DES LOCKERS:** pose d'une dalle, du locker, raccordement électrique

# Emplacements des résidences à l'étude

<b>Pic du Midi</b>	<b>La plaisance</b>	<b>Lannabere</b>	<b>Félix Pécault</b>	<b>Carrerot</b>	<b>Lapeyrère</b>
Pontacq	Lescar	Carresse Cassaber	Salies de Béarn	Oloron Ste Marie	Orthez

<b>Parme</b>	<b>Eskola</b>	<b>Hiri Artea</b>	<b>Parcheteguia</b>	<b>Bonne Fontaine</b>	<b>Butte aux Cailles</b>
Biarritz	Bidart	Bidart	Hendaye	Anglet	Anglet

# Témoignages de résidents

## Francine, 71 ans

Avant, dépendante de ma voisine pour les colis, je les récupère désormais moi-même en bas de l'immeuble. Ces sorties me font du bien et m'ont permis de rencontrer de nouveaux voisins.

## Assel, 31 ans

Avec mes horaires compliqués, les livraisons, c'était la galère. Le Locker a tout changé : plus besoin d'attendre chez soi, je récupère mon colis quand je veux, à deux pas de chez moi.

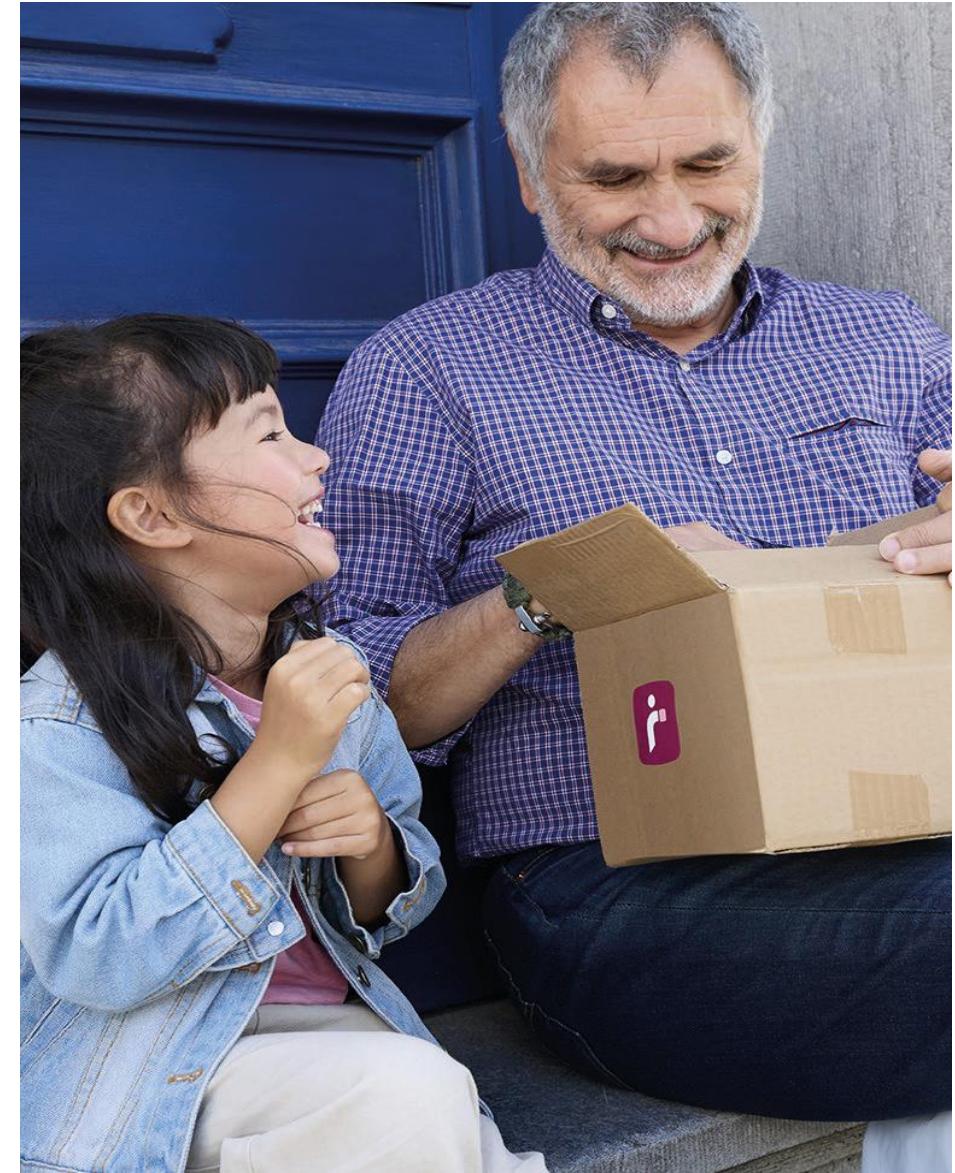
## Myriam, 45 ans

Auto-entrepreneuse, je fabrique des bijoux à mon domicile. Un Locker en pied d'immeuble ? Je ne pouvais pas rêver mieux pour envoyer mes commandes ! Ce nouveau Locker est le bienvenu ! Simple d'utilisation, il prouve qu'on pense à nous.

# LANCEMENT DE L'ACTION 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2025



***REX au bout d'1 an pour évaluer l'opportunité de déployer les lockers sur d'autres résidences de l'Office64***





VOUS DIT  
MERCI !

un Toit pour **Tous** pour un Toit



# **PROTOCOLE D'ACCORD RELATIF AUX LIEUX LOUES**



## **PREAMBULE**

**L'OFFICE64 de l'Habitat** a entendu convenir avec les associations représentatives de locataires, de modalités complétant les dispositions légales et réglementaires régissant les droits et obligations respectives du bailleur et du locataire en matière d'état du logement mis à disposition et de son entretien en cours de location.

Les parties signataires de ce protocole ont mis au point le texte qui suit en prenant en compte les éléments suivants :

- Les dispositions législatives et réglementaires concernant la mise à disposition et l'entretien des logements ;
- La définition des notions d'amélioration et de transformation ;
- Le vocabulaire défini pour la rédaction des états des lieux et visites conseil ;
- La volonté de préciser un cadre à la négociation entre locataires ou entre les locataires et l'OFFICE64 ;
- La nécessité d'établir des barèmes et des critères d'arbitrage clairs et facilement applicables en matière de chiffrage des visites conseil et des états des lieux.

En vertu de ces principes, les dispositions suivantes ont été convenues :

### **ENTRE :**

- **L'OFFICE64 de l'Habitat**, représenté par son **Président**, M. Jean-François MAISON

### **ET :**

- **la C.L.C.V.** (Consommation, Logement et Cadre de Vie), représentée par M. Pierre MENDIBOURRE,

- **l'A.F.O.C.** (Association Force Ouvrière Consommateurs), représentée par M. Alain DEBAUVE,

- **la C.S.F.** (Confédération Syndicale des Familles), représentée par Mme Annie ITHURRIA,

agissant en qualité d'associations représentatives des locataires siégeant au **Conseil de Concertation Locative de l'OFFICE64 de l'Habitat**.

## **ARTICLE I – OBJET**

Ce protocole a pour objet de régir, en complément des dispositions législatives et réglementaires, dont notamment celles concernant les réparations locatives, les relations entre le bailleur et les locataires concernant l'état des logements mis à leur disposition, l'entretien de ceux-ci et les règles de répartition éventuelle du coût des travaux de remise en état au départ du locataire.

## **ARTICLE II – CHAMP D'APPLICATION**

Le présent protocole couvre trois phases distinctes des relations entre le bailleur, et le locataire, à savoir :

- l'entrée dans les lieux,
- la période d'occupation des lieux loués,
- la fin de la location et le départ des lieux par le locataire.

Il est établi sur la base des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il inclut les annexes suivantes :

**Annexe 1** – le décret n° 87-712 du 26/08/1987 qui définit les réparations locatives et le décret n° 2002-120 du 30/01/2002 définissant les caractéristiques du logement décent.

**Annexe 2** - le tableau récapitulatif des termes à utiliser pour la rédaction des Etats des Lieux

**Annexe 3** - le **barème de référence du calcul de la vétusté**, dénommé : "**grille de vétusté**"

**Annexe 4** - le barème d'imputation dans le cas de dégradations dues à une utilisation non-conforme à l'obligation d'user de son logement paisiblement et en bon père de famille

## **ARTICLE III – RAPPEL DES TEXTES DE REFERENCE**

### **3.1. – Dispositions légales : articles 6 et 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989**

**ARTICLE 6** – Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation, principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

- a. De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premiers et deuxième alinéas.
- b. D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à

- y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a) ci dessus;
- c. D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués;
  - d. De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

#### **ARTICLE 7, alinéas b à f - Le locataire est obligé de :**

- b. D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location;
- c. De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement;
- d. De prendre à sa charge l'entretien du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction ou force majeure;
- e. De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux;
- f. De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local;

#### **3.2. – Dispositions réglementaires**

- Décret n° 87-712 du 26/08/1987 définissant les réparations locatives (Annexe 1)
- Décret n° 2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (Annexe 1)

## **ARTICLE IV – AMENAGEMENTS ET TRANSFORMATIONS**

Si le locataire ne peut réaliser des travaux de transformation dans les lieux loués sans l'accord du bailleur, ce dernier ne saurait lui interdire de procéder à des aménagements.

Dès lors, la distinction entre transformation et aménagement s'avère indispensable à opérer.

## **4.1. – Aménagements**

Non soumis à autorisation, ils doivent cependant être réalisés dans les règles de l'art.

Sont notamment des aménagements :

- les travaux de peinture et de papier peint : le choix des couleurs est libre et n'entrainera pas de demande de remise en état du bailleur sauf à ce qu'elles soient si excentriques qu'elles empêchent une habitation normale (ex. : couleurs fluorescentes, teinte noire sur l'ensemble des murs du logement,...) ;
- la réfection de sols : pose de moquette ou remplacement du sol vinyle sous réserve qu'il soit classé U3 P3 E2 C2 ;
- l'aménagement des réservations (placards, celliers,...) ;
- la pose d'installations téléphoniques ou TV complémentaires
- ...

Certains aménagements sont toutefois susceptibles de porter atteinte au gros œuvre, à la sécurité des installations ou à l'harmonie architecturale des bâtiments et des hésitations peuvent demeurer dans certaines situations. Aussi, il est décidé dans ce cas de solliciter au préalable l'accord de l'OFFICE64 pour :

- le remplacement d'une baignoire par une douche ;
- la dépose d'un bidet ;
- le remplacement de la robinetterie ;
- la création d'une cuisine ou d'une salle de bain aménagée ;
- la création de placards ;
- la réalisation d'aménagements extérieurs, souvent réglementés par les communes (création d'une terrasse, modification d'une clôture, installation de brise-vues ou de stores sur un balcon, pose d'une parabole...) ;
- la plantation d'arbres
- ...

## **4.2. – Transformations**

L'article 7.f de la loi du 6 juillet 1989 cité plus avant, règle la question des transformations en prévoyant un système d'autorisation écrite. A défaut, le propriétaire est en droit de répercuter au locataire les frais de remise en l'état initial des lieux.

Sont notamment des transformations :

- toute modification de la structure, de la composition ou bien même de la destination du logement (transformation d'une chambre en cuisine aménagée, création d'une ouverture dans une cloison séparant la cuisine et le séjour, retrait d'un sol vinyle au profit d'un parquet, pose de carrelage, installation d'une cheminée, création de mezzanine...) ;

- tous travaux soumis à des règles d'urbanisme ou qui modifieraient la surface corrigée du logement (conversion des balcons et terrasses en véranda, remplacement des fermetures extérieures, peintures des parties extérieures, volets, balcons si les teintes ne sont pas identiques ou ne respectent pas l'harmonie de l'ensemble, installation d'un auvent ou d'un abri dans le jardin, construction d'une piscine,...) ;
- tout ajout ou toute dépose et modification d'éléments d'équipement concernant la sécurité (pose d'une hotte à extraction extérieure, modification des installations électriques dans le logement ou les dépendances, du système de ventilation ou de plomberie du logement, ...) ;
- tout ce qui à la dépose abîmerait le support d'origine (moquette murale, lambris, dalles polystyrènes, ...).

Les aménagements opérés dans les règles de l'art et les transformations faites avec l'accord de l'OFFICE64 ne font pas l'objet d'une indemnisation lors de leur réalisation.

Toutefois, ils ouvriront une possibilité de négociation entre le représentant du bailleur et le locataire sortant qui portera sur le partage des travaux de remise en état déterminés lors de l'établissement de la visite conseil (cf. article VII du présent protocole).

A noter que la modification de la surface corrigée qui pourrait être entraînée par l'exécution des travaux à la diligence du locataire ne s'appliquera pas pendant la durée du bail en cours, ni ultérieurement.

## **ARTICLE V – ETAT DES LIEUX ET VISITE CONSEIL**

Il est fait ici rappel du caractère obligatoire de l'état des lieux énoncé à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, respectivement à l'entrée et au départ des locataires du logement loué.

**Le locataire pourra lors de l'état des lieux ou de la visite conseil se faire assister par un conseiller de son choix qui sera, le cas échéant, membre d'une association d'usagers.**

### **5.1. – Etat des lieux d'entrée**

Le propriétaire est tenu en application du décret du 30 janvier 2002 précédemment évoqué de délivrer un logement répondant aux caractéristiques du logement décent.

Dès lors, le bailleur procédera en présence du locataire ou de son représentant dûment mandaté, à un état des lieux contradictoire lors de la remise des clés. Cet état des lieux, distinct de celui établi avec le locataire sortant et ne pouvant s'y référer, fera le constat de l'état du logement en matière de revêtements, d'équipements et de travaux de remise en état restant à réaliser à la charge du bailleur.

Dérogent à cette obligation les cas particuliers :

- du transfert du titulaire de bail sans changement significatif des occupants ;
- de la permutation de logement dite de droit (article 9 de la loi du 06/07/1989).

Le locataire disposera d'un délai de dix jours à compter de la remise des clés pour notifier au bailleur les anomalies cachées ou de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux.

En ce qui concerne les éléments de chauffage, ceux-ci s'apprécieront pendant le premier mois de la période de chauffe.

### **5.2. – Etat des lieux de sortie**

Il détermine les réparations à faire en comparaison avec l'état des lieux d'entrée.

Le locataire prendra rendez-vous le plus tôt possible, **au moins huit jours avant son départ**. A la demande valablement justifiée du locataire, en particulier quand la sortie est consécutive à un déménagement longue distance, le bailleur met tout en œuvre pour satisfaire les exigences acceptables et raisonnables du sortant.

**L'état des lieux ne pourra se faire que si le logement et les annexes (cave, garage...) sont libérés, propres et nettoyés.** Toutes les clés devront être restituées à la sortie du logement. En matière de douilles, dans les logements équipés de boîtiers DCL (Dispositif de Connexion pour Luminaire), ces boîtiers devront être remis en place le jour du constat. Dans les logements plus anciens, il est conseillé au locataire de remettre des douilles plastiques avec connexion à visser.

**En cas d'absence de l'un des co-titulaires du contrat**, la personne qui représentera le locataire devra être munie d'une procuration écrite et justifier de son identité. A défaut, l'état des lieux ne pourra être dressé.

**Faute de signature de ce document**, il sera fait appel à un huissier et les frais de l'état des lieux seront mis pour moitié à la charge du locataire.

L'Etat des Lieux contradictoire doit être signé par les parties au contrat. Il est rédigé lors de la restitution des clés par le locataire avec le plus de minutie possible, en qualifiant l'état de chaque pièce et de chaque élément d'équipement par des termes tels que "**Etat Neuf**" (**EN**) ; "**Bon Etat**" (**BE**) ; "**Etat d'Usage**" (**EU**) ; "**Mauvais Etat**" (**ME**) et en assortissant ces qualifications de commentaires ou de réserves.

### **5.3. – Visite conseil**

Elle est établie à la demande du locataire et est fortement conseillée par l'OFFICE64 dès réception de la lettre de congé.

Elle est le préalable indispensable à l'étude de tout dossier de demande de mutation.

Sur la base de cette visite conseil, le locataire aura la possibilité d'entreprendre les travaux nécessaires à la remise en état de son logement et aura la possibilité de connaître, dans un délai de dix jours environ, les frais susceptibles de lui être imputés au titre des réparations locatives.

Bien entendu, ce constat n'est pas exhaustif compte tenu du fait qu'il est établi alors que le logement est encore meublé.

### **5.4. – Chiffrage de l'Etat des lieux de sortie (ou de la Visite-Conseil)**

Le constat établi (Visite-Conseil ou Etat des Lieux de sortie) donnera lieu au chiffrage et portera décompte des sommes résiduelles éventuellement mises à la charge du locataire sortant suivant les règles définies par le présent protocole.

La comparaison entre l'Etat des Lieux d'entrée et l'Etat des Lieux de Sortie va permettre de déterminer les éventuelles dégradations subies par le logement qui entraînera une indemnisation de l'OFFICE64.

Pour éviter l'engagement de procédures contentieuses en cas de différends, l'OFFICE64 s'engage à communiquer au locataire et à l'association qu'il aurait éventuellement saisie, tous les justificatifs des éléments pris en considération pour établir la facturation des travaux de réparation. Ils comprendront tous les éléments d'explication nécessaires à sa compréhension ainsi que la signification de tous les codes utilisés.

## **ARTICLE VI – MODALITES D'IMPUTATION DES FRAIS**

### **6.1. – Imputation à la charge du propriétaire**

La vétusté s'entend de l'usure liée à l'utilisation normale de la chose louée. Elle est à la charge du bailleur. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

### **6.2. - Imputation à la charge du locataire avec abattement au titre de la vétusté**

Sont à la charge du locataire avec application du barème indiqué en annexe 3 :

- Les réparations définies réglementairement comme locatives, dans le cas où elles n'auraient pas été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation et dès lors que la notion de vétusté est pertinente compte tenu de la nature de la réparation en cause ;
- Les détériorations involontaires des lieux ou équipements dont le locataire doit réparation au bailleur.

### **6.3. – Imputation à la charge du locataire, sans abattement au titre de la vétusté (cf annexe 4)**

Sont à l'entièvre charge du locataire :

- Les dépenses consécutives à un défaut d'entretien, de propreté et d'hygiène ;
- Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire sans l'accord écrit du bailleur ;
- Les dégradations dues à une utilisation non-conforme à l'obligation d'user de son logement paisiblement et en bon père de famille ;
- La remise des lieux en l'état lorsque les locaux ont subi des transformations sans l'accord écrit du bailleur.

### **6.4. – Indications complémentaires**

Conscientes des difficultés ou divergences que pourrait soulever l'interprétation de notions générales, les parties au présent protocole ont convenu d'apporter les précisions, définitions et indications ci-après.

#### **❖ Entretien courant :**

Sont notamment considérés comme entretien courant, le maintien des locaux loués en état de propreté et d'hygiène élémentaire et le maintien en bon état de marche des équipements et installations mis à disposition et incombant au locataire.

Toute manifestation de nuisance, sanitaire, olfactive ou autre trouvant son origine dans les locaux ou équipements loués met en cause la responsabilité du preneur si elle est avérée après visite des logements. Ces visites pourront être effectuées par le bailleur, notamment à la suite de plaintes du voisinage.

#### **❖ Dégradations dues à une utilisation non-conforme du logement :**

La notion d'usage du logement par le locataire en « **bon père de famille** » s'entend comme l'utilisation de façon soigneuse et attentive des lieux loués, comme s'il s'agissait de son bien propre.

Les dégradations dues à une utilisation non conforme du logement se caractérisent par des **dommages généralisés** causés aux équipements ou aux matériaux dans une ou plusieurs pièces du logement (tapisseries arrachées ; tâches multiples sur les murs, sols et plafonds ; multiples brûlures sur les revêtements de sol ; éléments d'équipements arrachés cassés ou tordus...)

❖ **Perles :**

Ce sont les équipements mentionnés lors de l'état des lieux d'entrée et non présentés par le locataire lors de l'état des lieux de sortie (clés, portes de distribution, équipements sanitaires, convecteurs, ...)

**Les remises en état consécutives à un entretien courant inexistant, aux dégradations décrites plus haut et/ou à des pertes sont entièrement imputées au locataire.**

## **ARTICLE VII –CADRE DE LA NEGOCIATION**

### **7.1. – A l'entrée dans les lieux :**

Deux cas de figure sont possibles :

❖ **Négociation entre locataire sortant et entrant**

Elle peut avoir lieu dans les cas de transmission d'une cuisine équipée, d'une salle de bains aménagée, d'appareils électroménagers,...

La procédure suivante devra être suivie :

- Vérification des installations : à l'occasion de la visite conseil préalable à l'état des lieux de sortie, le locataire sortant devra produire les justificatifs permettant à l'OFFICE64 de s'assurer de la bonne conformité/sécurité des installations qu'il entend céder au futur locataire entrant (factures de pose par un professionnel par exemple). En cas d'impossibilité du locataire sortant de fournir un quelconque justificatif, l'OFFICE64 s'opposera à la conservation des dits équipements.
- Entente des locataires sur les modalités de cession.
- Production par le locataire entrant d'une attestation exonérant l'OFFICE64 de toute obligation d'entretien de l'équipement.

❖ **Négociation entre l'OFFICE64 et le locataire entrant :**

Le locataire se propose d'effectuer des travaux **qui incombent initialement à l'OFFICE64**. Dès lors, la procédure suivante devra être suivie :

- Le locataire doit formuler sa demande par écrit et l'OFFICE64 produire un accord donnant des **recommandations quant à la bonne mise en œuvre des travaux**.
- Les travaux devront être effectués dans un délai de **deux mois**.
- L'indemnisation du locataire sera possible après vérification de la bonne mise en œuvre des travaux lors d'un état des lieux complémentaire réalisé à l'issue de la période des deux mois.
  - Si les travaux ont été mal exécutés : la mention ME sera portée sur l'état des lieux complémentaires et l'OFFICE64 ne procèdera à aucune indemnisation ;
  - Si les réfections ont été réalisées dans les règles de l'art :
    - la mention EN sera portée sur l'état des lieux complémentaire si les travaux ont été réalisés par un professionnel (production de factures nécessaire) ;

- o la mention BE sera indiquée si c'est le locataire qui a réalisé lui-même les travaux

Dans ces deux cas, les travaux réalisés donneront lieu à une indemnisation. Elle sera versée selon les modalités suivantes :

- o les travaux ont été réalisés par un professionnel : l'indemnisation sera alors calculée sur la base tarifaire du bordereau de prix en vigueur à l'OFFICE64, dans la limite de 1500€ TTC ;
- o le locataire a lui-même exécuté les travaux : l'indemnisation sera calculée sur la base du bordereau de prix en vigueur à l'OFFICE64, minorée de 25%, et dans la limite de 1500€ TTC.

## **7.2. – A la sortie du logement**

Lors de la visite conseil préalable à l'état des lieux de sortie, les aménagements opérés dans les règles de l'art et les transformations faites avec l'accord de l'OFFICE64 pourront être pris en compte.

- Leur valeur devra être estimée (production de factures ou, à défaut, chiffrage par le chargé de clientèle) et rapprochée du montant des réparations locatives évaluées ;
- Une réduction totale ou partielle des frais imputables au locataire au titre des réparations locatives peut alors être décidée par la direction de l'OFFICE64 en fonction de la réelle valeur ajoutée apportée par les travaux effectués par le locataire ;
- La décision est communiquée au locataire avec le chiffrage de la visite conseil et sous réserve de l'état du logement constaté lors de la vidange des meubles.

# **ARTICLE VIII – GRILLE DE VÉTUSTE (annexes 3 et 4)**

## **8.1. – Contenu de la grille :**

- **Vétusté** : c'est le taux appliqué au coût de remise en état à la charge du locataire sortant et qui tient compte de la durée de vie de l'équipement, de son âge et de la période de neutralisation.
- **Durée de vie des équipements** : elle correspond aux durées d'amortissement communément admises pour les matériaux et équipements composant un logement.
- **Neutralisation** : c'est la période pendant laquelle le coût de remise en état des équipements et des matériaux composant le logement est entièrement porté à la charge du locataire sortant.
- **Franchise** : c'est le montant des travaux de remise en état qui demeure dans tous les cas à la charge du locataire sortant.

## **8.2. – Point de départ de la vétusté :**

Pour chaque élément des locaux loués, le **point de départ de la vétusté** est :

- soit la date de première mise en location effectuée à l'état neuf ;
- soit la date de la dernière réfection de l'élément considéré effectuée par l'organisme ;
- soit la date de départ du précédent locataire lorsqu'il a lui-même procédé à la réfection.

A cet effet, les dates de remise à neuf de chacun des éléments constituant les locaux loués, ainsi que la date de première mise en location seront mentionnées, dans la mesure du possible, sur les états des lieux sortant et entrant.

Le bailleur instituera progressivement la mise en place d'une fiche de travaux réalisés par logement appelée carnet d'entretien de logement (C.E.L.) qui pourra être remis au locataire.

**A défaut d'information sur les dates de remise à neuf, les éléments du local loué seront considérés comme en bon état, sauf mention contradictoire portée sur les états des lieux.**

## **ARTICLE IX – AUTRES DISPOSITIONS**

### **9.1- Information des locataires**

Le présent accord fera l'objet d'une notification à l'ensemble des locataires de l'OFFICE64.

Lors de la signature du contrat de location, ce protocole sera systématiquement remis au locataire.

### **9.2 - Suivi de l'accord**

Les parties signataires pourront être amenées à se rencontrer pour :

- apprécier l'application du présent accord, en particulier en ce qui concerne les montants et l'affectation des indemnités réclamées et perçues auprès de locataires ;
- prendre connaissance des litiges survenus au cours de l'exercice ;
- proposer toutes modifications permettant d'en améliorer le dispositif.

### **9.3 - Examen des litiges**

Une commission, constituée de deux représentants des locataires et deux du bailleur, se réunira, à titre consultatif, à la demande de l'une des parties, pour émettre un avis dans le cas de litige significatif et notamment avant l'engagement de toute poursuite.

Par ailleurs, les associations de locataires pourront émettre un avis sur les litiges courants.

### **9.4 - Durée de l'accord**

Le présent accord est conclu **pour un an**, renouvelable par **tacite reconduction**.

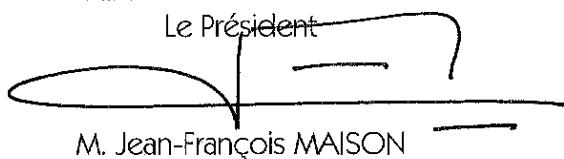
Il peut être dénoncé par chacune des parties signataires en en informant toutes les autres au moins six mois avant la date anniversaire de sa date d'application.

Il ne devient caduc que si le bailleur ou la majorité des associations représentatives de locataires signataires s'en retirent.

Bayonne, le 19 octobre 2012

Pour l'OFFICE64 de l'Habitat

Le Président



M. Jean-François MAISON

Pour la C.L.C.V.

(Consommation, Logement et Cadre de Vie)



M. Pierre MENDIBOURE

Pour l'A.F.O.C.

(Association Force Ouvrière Consommateurs)



M. Alain DEBAUVE

Pour la C.S.F.

(Confédération Syndicale des Familles)



Mme Annie ITHURRIA

# **ANNEXE 1**

## **DECRET**

**Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.**

NOR: EQUU0200163D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Vu le code civil ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 111-1 et R. 111-2 ;

Vu la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

Vu 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, notamment ses articles 2 et 6 dans leur rédaction issue de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le décret n° 68-976 du 9 novembre 1968 fixant les conditions d'application de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 10 mai 2001 ;

Vu les avis du conseil régional de la Guadeloupe en date du 31 août 2001, du conseil général de la Guadeloupe en date du 13 septembre 2001 et du conseil général de la Réunion en date du 3 octobre 2001 ;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil régional de Guyane, du conseil régional de Martinique et du conseil régional de la Réunion en date respectivement des 9 août, 10 août et 10 août 2001 ;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil général de Guyane et du conseil général de Martinique en date respectivement des 9 août et 10 août 2001 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

## **Article 1**

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

## **Article 2**

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

## **Article 3**

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni

d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

#### **Article 4**

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Article 5**

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

#### **Article 6**

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

#### **Article 7**

La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'Etat à l'outre-mer et la secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Par le Premier ministre :

Lionel Jospin

Le ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Jean-Claude Gayssot

La garde des sceaux, ministre de la justice,

Marylise Lebranchu

Le ministre de l'intérieur,

Daniel Vaillant

Le secrétaire d'Etat à l'outre-mer,

Christian Paul

La secrétaire d'Etat au logement,

Marie-Noëlle Lienemann

## DECRET

### **Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 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 et relatif aux réparations locatives**

NOR: EQU8700032D

Version consolidée au 20 mars 2012

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu 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, notamment son article 7 (d) ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

#### **Article 1**

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

#### **Article 1 bis**

· Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 1 JORF 1er août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

#### **Article 2**

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

## Annexes

### Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

#### Article Annexe

#### I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

##### a) *Jardins privatifs* :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

##### b) *Auvents, terrasses et marquises* :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

##### c) *Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières* :

Dégorgement des conduits.

#### II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

##### a) *Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres* :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

##### b) *Vitrages* :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

##### c) *Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies* :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

##### d) *Serrures et verrous de sécurité* :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

##### e) *Grilles* :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

### **III. - Parties intérieures.**

#### *a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :*

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

#### *b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :*

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

#### *c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :*

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

### **IV. - Installations de plomberie.**

#### *a) Canalisations d'eau :*

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

#### *b) Canalisations de gaz :*

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

#### *c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :*

Vidange.

#### *d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :*

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

*e) Eviers et appareils sanitaires :*

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

**V. - Equipements d'installations d'électricité.**

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

**VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.**

*a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;*

*b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;*

*c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;*

*d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.*

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC.

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE.

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON.

## ANNEXE 2

### TERMES RECOMMANDÉS POUR LA REDACTION DES ETATS DES LIEUX

	<b>USURE LIÉE À LA VETUSTE OU À UN VICE DE CONSTRUCTION</b>	<b>DETERIORATIONS INVOLONTAIRES (la remise en état ne nécessite pas le remplacement complet de l'équipement)</b>	<b>DETERIORATIONS DUES À UN USAGE NON CONFORME DU LOGEMENT (la remise en état nécessite le remplacement complet de l'équipement)</b>
<u><b>PORTES</b></u> Porte d'entrée, porte de distribution	Porte voilée, frottements ; Paumeilles affaissées.	Verrou ou serrure bloqués ; Poignée ou plaque de propriété à refixer ; Petit impact sur porte.	Targette ou chaîne déposée ; Judas déposé ; Porte cassée, trouée, défoncée ou manquante ; Serrure arrachée ou manquante ; Paumeilles arrachées ; Poignée et/ ou plaque de propriété cassées ou manquantes ; Clé(s) cassées ou perdue(s).
<u><b>SOLS</b></u> Parquets, dalles, revêtement plastique, tapis aiguilleté, ...	Poinçonnement, traces de meubles Usure provoquée par passage habituel Rares tâches.	Quelques carreaux, lames, dalles thermoplastiques cassés, arrachés ou brûlés ; Revêtements partiellement tâchés.	Revêtement encrassé, mal posé ; La plupart ou la totalité des revêtements de sol enlevés ; Parquet arraché ou détruit.
<u><b>PLAFONDS</b></u>	Traces de moisissures dues à des ponts thermiques ; Supports fissurés, ternis ; Enduit décollé ou écaille.	Traces de coups ; Quelques tâches ou salissures.	Peinture mal effectuée ; Tâches consécutives à un dégât des eaux non signalé ou non réparé malgré le versement d'une indemnisation au locataire
<u><b>PAROIS, BOISERIES, PEINTURE</b></u>	Peinture écailleée, ternie, fanée ; Fissures ; Traces au dessus des radiateurs ou des convecteurs.	Trous de cheville dans la limite de 15 ; Quelques tâches à l'exception des moisissures (infiltrations) ; Traces, petites salissures.	Sale ; Peinture mal effectuée ; Nombreux trous de cheville ; Tâches consécutives à un dégât des eaux non signalé ou non réparé malgré le versement d'une indemnisation au locataire

<b>USURE LIÉE A LA VETUSTE OU A UN VICE DE CONSTRUCTION</b>	<b>DETERIORATIONS INVOLONTAIRES (la remise en état ne nécessite pas le remplacement complet de l'équipement)</b>	<b>DETERIORATIONS DUES A UN USAGE NON CONFORME DU LOGEMENT (la remise en état nécessite le remplacement complet de l'équipement)</b>
<u>PAPIER PEINT</u>	<p>Fané, marques de meubles, tableaux ;</p> <p>Nuancé autour des meubles et des interrupteurs ;</p> <p>Petit accroc (ne nécessitant pas le changement d'un lè) ;</p> <p>Traces au dessus des radiateurs et des convecteurs ;</p> <p>Traces de moisissures dues à des ponts thermiques ;</p> <p>Décollements.</p>	<p>Petites tâches ;</p> <p>Petites déchirures ;</p> <p>Trous de cheville dans la limite de 15.</p> <p>Tâches consécutives à un dégât des eaux non signalé ou non réparé malgré le versement d'une indemnisation au locataire.</p>
<u>REVÊTEMENT ÉPAIS</u>	<p>Ecaillé, fendu, fêlé ;</p> <p>Cloqué, décollé par vice de construction ;</p>	<p>Rayé ;</p> <p>Faïence ébréchée, quelques carreaux cassés ;</p> <p>Trous de cheville dans la limite de 15.</p>
<u>EQUIPEMENTS EXTERIEURS</u> Boîte aux lettres (généralement scellée)	<p>Peinture écaillée ;</p> <p>Points de rouille.</p>	<p>Serrure grippée ou bloquée.</p>
<u>PRISES ET INTERRUPTEURS</u>	Caches fendus, jaunis.	<p>Eléments dégrafés ou dévissés</p>
<u>ELECTRICITÉ</u>	<p>Si des aménagements ont été apportés, ils doivent avoir obtenu l'accord du bailleur. A défaut, le locataire devra les démonter. S'ils ont obtenu l'accord du bailleur, ils doivent être conformes et demeurent sa propriété.</p>	<p>Installation non conforme ou non autorisée par le bailleur ;</p> <p>Tableau électrique désarticulé ;</p> <p>Goulotte arrachées.</p>

<b>USURE LIÉE À LA VÉTUSTE OU À UN VICE DE CONSTRUCTION</b>	<b>DETERIORATIONS INVOLONTAIRES (la remise en état ne nécessite pas le remplacement complet de l'équipement)</b>	<b>DETERIORATIONS DUES À UN USAGE NON CONFORME DU LOGEMENT (la remise en état nécessite le remplacement complet de l'équipement)</b>
<u>PLOMBERIE / SANITAIRE</u>	Equipement faiencé, ébréché ou fendu (étanchéité non compromise).  Fixation défectueuse ; Tuyau descellé, fuite.	Equipement fendu (étanchéité compromise) ou descellé ; Joints et colliers défectueux.  Fixation défectueuse.
<u>TUYAUTERIE APPARENTE</u>		
<u>CHAUFFAGE</u> Radiateurs, convecteurs, éléments de ventilation (haute ou basse)		Robinets thermostatiques bloqués.  Radiateur/convector desscellé ; Equipement cassé ou déposé.

## ANNEXE 3

<b>GRILLE DE VETUSTE</b>				
<b>NE S'APPLIQUANT QUE DANS LE CAS DE DETERIORATION INVOLONTAIRE OU DANS LE CAS DE NON EXECUTION DES REPARATIONS LOCATIVES</b>				
<b>EQUIPEMENTS</b>	<b>DUREE DE VIE</b>	<b>PERIODE DE NEUTRALISATION</b>	<b>% ABATTEMENT PAR ANNEE</b>	<b>FRANCHISE</b>
<b>Revêtement des sols et mur, gros œuvre :</b>				
- Carrelage en remplacement général	20 ans	1 an	5 %	
- Faïence en remplacement général	25 ans	1 an	4 %	
- Dalles thermoplastiques U2SP3	10 ans	1 an	10 %	
- Plancher bois	20 ans	1 an	5 %	
- Aiguilleté U2SP3	7 ans	1 an	14 %	
- Peinture, papier peint	7 ans	1 an	14 %	
<b>Menuiserie :</b>				
- Portes bois	25 ans	1 an	4 %	
- Portes métal ou PVC	25 ans	1 an	4 %	
- Tablier baignoire menuiserie	20 ans	1 an	5 %	
- Portes sur placard bois ou type KZ	20 ans	1 an	5 %	
- Ensemble, porte ou panneau meubles sous évier	15 ans	1 an	6,5 %	
<b>Plomberie – sanitaire :</b>				
- Cuvette WC, bidet, lavabo	25 ans	1 an	4 %	
- Bassin de chasse d'eau	25 ans	1 an	4 %	
- Baignoire, bac à douche	25 ans	1 an	4 %	
- Tuyauterie PVC apparente	15 ans	1 an	6,5 %	
- Evier	15 ans	1 an	6,5 %	
<b>Chauffage – production d'eau chaude :</b>				
- Robinetterie de radiateur	15 ans	1 an	6,5 %	
- Robinetterie thermostatique	10 ans	1 an	10 %	
- Radiateur fonte/acier	25 ans	1 an	4 %	
- Convecteur électrique :				
- dans pièce sèche	20 ans	1 an	5 %	
- dans pièce humide	15 ans	1 an	6,5 %	
<b>Quincaillerie – petit matériel :</b>				
- Huisserie, quincaillerie serrure	10 ans	1 an	10 %	
- Quincaillerie murale électrique	15 ans	1 an	6,5 %	

pas de franchise à régler

# ANNEXE 4

## BAREME D'IMPUTATION

**A utiliser dans le cas de dégradations dues à un usage non conforme du logement (a)  
ou à un défaut d'entretien (b)**

EQUIPEMENTS	DUREE DE VIE	TAUX D'IMPUTATION PENDANT LA DUREE DE VIE DES EQUIPEMENTS	FRANCHISE AU DELA DE LA DUREE DE VIE DES EQUIPEMENTS
<b>Revêtement des sols et mur, gros œuvre :</b>			
- Carrelage en remplacement général	20 ans		10 %
- Faïence en remplacement général	25 ans		10 %
- Dalles thermoplastiques U2SP3	10 ans		10 %
- Plancher bois	20 ans		10 %
- Aiguilleté U2SP3	7 ans		10 %
- Peinture, papier peint	7 ans		10%
<b>Menuiserie :</b>			
- Portes bois	25 ans		10 %
- Portes métal ou PVC	25 ans		10 %
- Tablier baignoire menuiserie	20 ans		10 %
- Portes sur placard bois ou type KZ	20 ans		10 %
- Ensemble, porte ou panneau meubles sous évier	15 ans		10 %
<b>Plomberie – sanitaire :</b>			
- Cuvette WC, bidet, lavabo	25 ans		10 %
- Bassin de chasse d'eau	25 ans		10 %
- Baignoire, bac à douche	25 ans		10 %
- Tuyauterie PVC apparente	15 ans		10 %
- Evier	15 ans		10 %
<b>Chauffage – production d'eau chaude :</b>			
- Robinetterie de radiateur	15 ans		10 %
- Robinetterie thermostatique	10 ans		10 %
- Radiateur fonte/acier	25 ans		10 %
- Convecteur électrique :			
- dans pièce sèche	20 ans		10 %
- dans pièce humide	15 ans		10 %
<b>Quincaillerie – petit matériel :</b>			
- Huisserie, quincaillerie serrure	10 ans		10 %
- Quincaillerie murale électrique	10 ans		10 %

Il n'y a pas d'abattement pour vétusté, en application de l'article 6.3. de l'accord :

- sur le coût de remplacement des éléments d'équipement suivants en cas de perte, dépose ou destruction :
  - portes, poignées de porte, timbres de porte palière, sonnettes,
  - radiateurs, convecteurs, chaudières,
  - chauffe-eau, appareils sanitaires, tuyaux flexibles de douche,
  - prises de courant, interrupteurs, fusibles, douilles,
  - disjoncteurs,
  - cartes magnétiques, clés,
  - meubles de cuisine,
  - vitres, cloisons, carrelages muraux.
- sur le coût des interventions suivantes rendues nécessaires à cause d'un défaut d'entretien, de propreté et d'hygiène :
  - lessivage de peinture,
  - shampooing de moquette,
  - désinsectisation,
  - débarras d'objets délaissés dans les lieux loués, y compris les caves.

# L'ENTRÉE

## LOCATAIRE

### 1. Tableau électrique

- Remplacement des fusibles.

### 2. Interrupteurs, prises électriques, téléphoniques et fibre

- Entretien et remplacement.

### 3. Douilles, ampoules

- Entretien et remplacement.

### 4. Interphone et visiophone

- Entretien et remplacement boîtier et combiné en cas de détérioration.

#### Sonnette

- Remplacement des piles et réparation.

### 5. Portes

- Graissage des gonds, paumelles et charnières.

- Poignée : entretien, remplacement.

- Joints : entretien et remplacement.

### 6. Serrures, canons, verrou

- Entretien et remplacement y compris petites pièces (gâche, penne).

### 7. Clés et badges

- Remplacement.

### 8. Sol

- Entretien et menus raccords parquet, dalles, linoléum, moquette, carrelage.

- Remplacement et refixation des barres de seuil et butées de porte.

### 9. Plafond – murs

- Maintien en état de propreté.

- Entretien des peintures et tapisseries.

- Rebouchage des trous.

### 10. DéTECTEUR de fumée

- Entretien et remplacement (vérification du fonctionnement, dépoussiérage, remplacement des piles...).

### 11. Placards

- Remplacement des tablettes et tasseaux.

- Remplacement des boutons et poignées.

- Graissage et mise en jeu des portes, entretien et remplacement des rails et roulettes.

### 12. Radiateurs

- Entretien et purge.

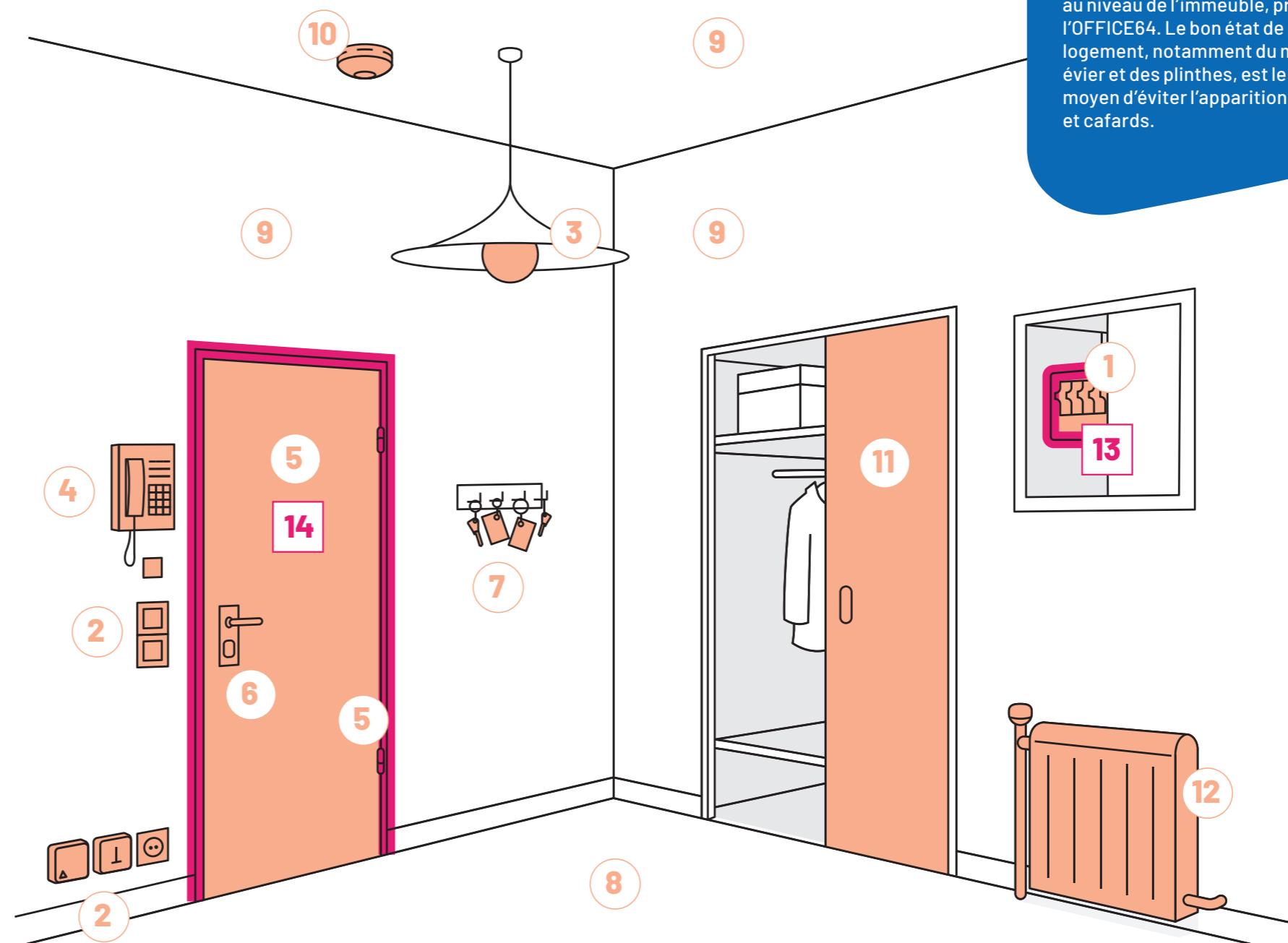
## PROPRIÉTAIRE

### 13. Tableau électrique

- Remplacement des disjoncteurs et du tableau.

### 14. Porte d'entrée

- Remplacement et mise en jeu, sauf en cas de dégradations.



## UN LOGEMENT SAIN

### Insectes

À la moindre apparition d'insectes, utilisez des produits insecticides appropriés. En cas de prolifération au niveau de l'immeuble, prévenez l'OFFICE64. Le bon état de propreté du logement, notamment du meuble sous évier et des plinthes, est le meilleur moyen d'éviter l'apparition des blattes et cafards.

# LA PIÈCE À VIVRE

## LOCATAIRE

### 1. Interrupteurs, prises électriques, téléphoniques et fibre

- Entretien et remplacement.

### 2. Douilles, ampoules

- Entretien et remplacement.

### 3. Radiateurs

- Entretien et purge.

#### Convecteurs électriques

- Entretien, réglage et refixation.

### 4. Fenêtres / porte fenêtre / baie vitrée

- Entretien et remplacement des poignées.
- Graissage gonds, paumelles et charnières.
- Grille d'entrée d'air : nettoyage.
- Remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes.

### 5. Volets et stores

- Graissage et entretien courant (gonds, espagolettes, paumelles, butoirs volets).
- Volets roulants : entretien et remplacement des manivelles, grenouillères. Remplacement jusqu'à 3 lames du tablier.

### 6. Placards

- Remplacement des tablettes et tasseaux.
- Remplacement des boutons et poignées.
- Graissage et mise en jeux des portes, entretien et remplacement des rails et roulettes.

### 7. Sol

- Entretien et menus raccords parquet, dalles, linoléum, moquette, carrelage.
- Remplacement et refixation des barres de seuil et butées de porte.

### 8. Plafond – murs

- Maintien en état de propreté.
- Entretien des peintures et tapisseries.
- Rebouchage des trous.

## PROPRIÉTAIRE

### 9. Fenêtres / porte fenêtre / baie vitrée

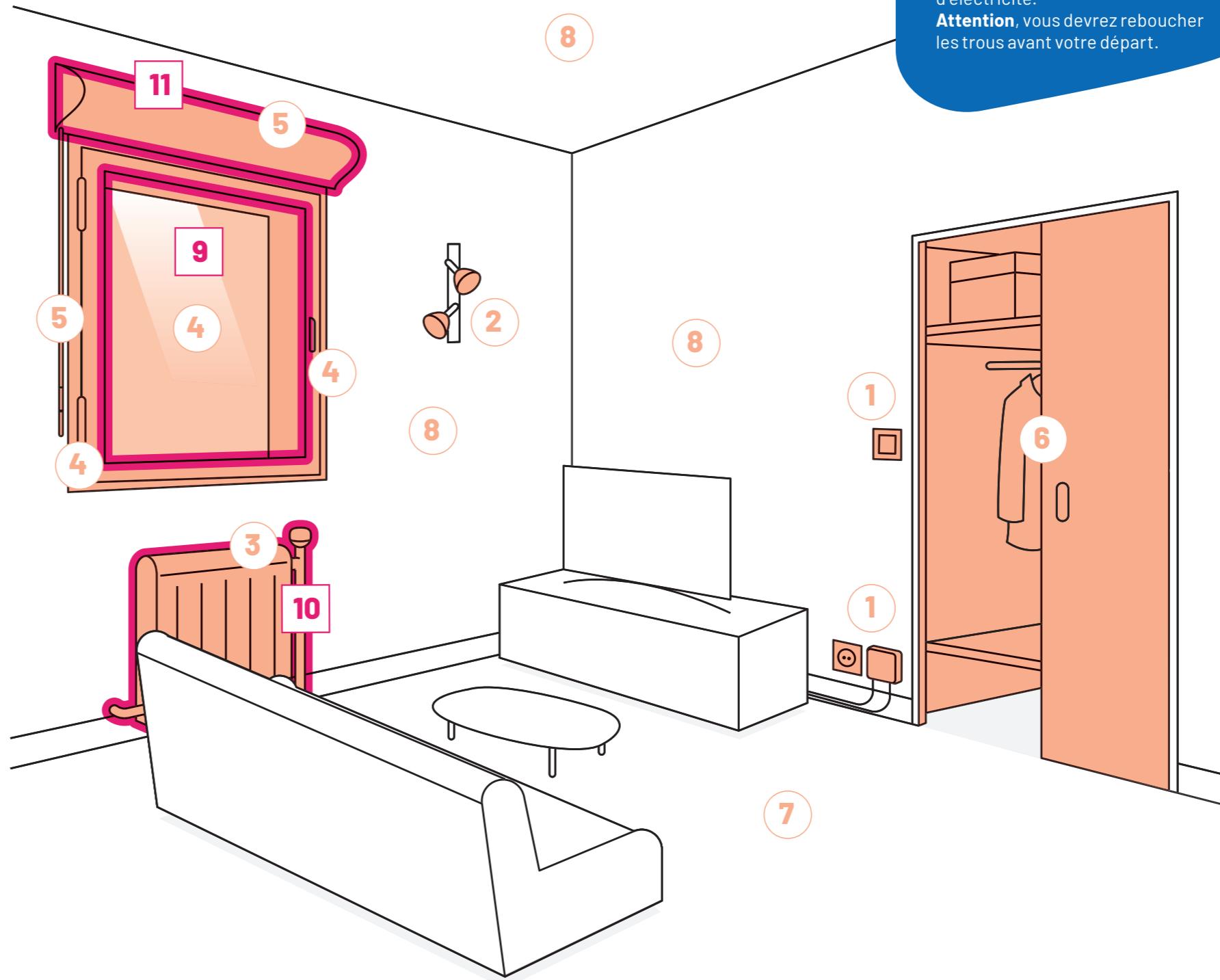
- Remplacement des crémones et mise en jeu.

### 10. Radiateurs

- Remplacement et désembouage.

### 11. Volets roulants

- Remplacement du mécanisme complet et du tablier.



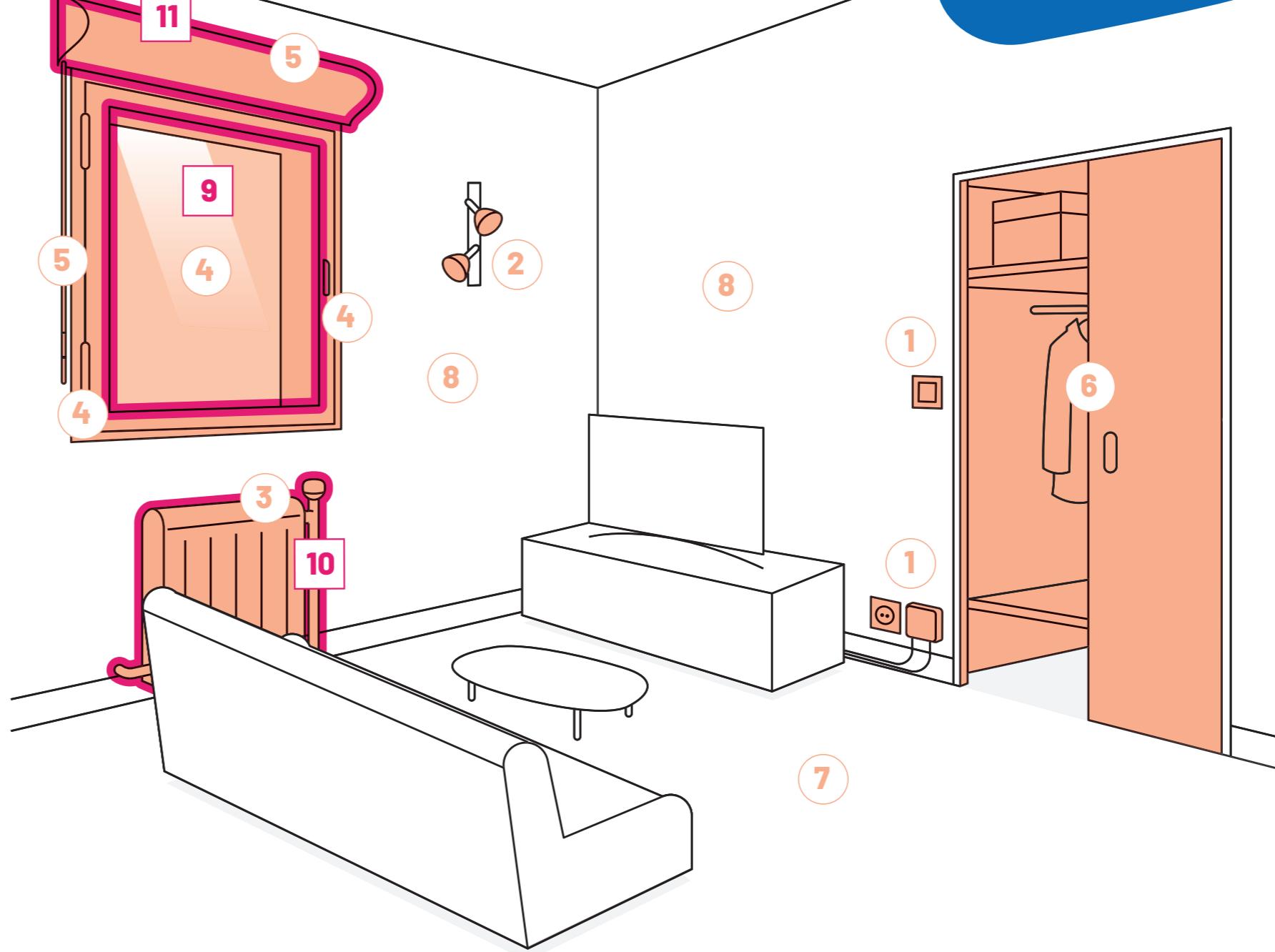
## EMBELLISSEMENTS

### Fixations

Pour fixer des tableaux, des éléments, etc. utilisez des crochets ou des chevilles appropriés afin d'éviter les dégradations.

Ne fixez jamais rien au plafond ni au plancher : vous risquez de provoquer un grave accident en perçant une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité.

**Attention**, vous devrez reboucher les trous avant votre départ.



# LA CUISINE

## LOCATAIRE

### 1. Linolites, ampoules

- Entretien et remplacement.

### 2. Grilles de ventilation et VMC

- Entretien et nettoyage.
- Interdiction de boucher.

### 3. Plafond - murs

- Maintien en état de propreté.
- Entretien des peintures et tapisseries.
- Rebouchage des trous.

### 4. Faïence

- Entretien des joints et menus raccords de faïence.

### 5. Fenêtres

- Entretien et remplacement des poignées.
- Graissage gonds, paumelles et charnières.
- Grille d'entrée d'air : nettoyage.
- Remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes.

### 6. Gaz

- Remplacement flexible.
- Entretien et remplacement du bouchon.

### 7. Évacuation/arrivée d'eau

- Entretien et débouchage siphons.

## EMBELLISSEMENTS

### Placards

Pensez à entretenir et à graisser régulièrement les roulettes et les rails

### 8. Évier

- Remplacement joints silicone.
- Entretien du meuble sous évier (portes, tablette).

### 9. Robinetterie

- Entretien et détartrage.

## PROPRIÉTAIRE

### 10. Chaudière

- Remplacement.

### 11. Colonne d'eau usée

- Entretien et remplacement.

### 12. Fenêtres

- Remplacement des crémones et mise en jeu.

### 13. Conduit d'alimentation d'eau

- Remplacement et désembouage.



## CONTRAT D'ENTRETIEN

(si pas de contrat : locataire)

### 14. Grilles de ventilation et VMC

- Entretien et nettoyage, remplacement des bouches si besoin, vérification du fonctionnement et des débits.

### 15. Chaudière

- Entretien annuel et dépannage.
- Thermostat d'ambiance.
- Entretien du conduit.

### 16. Robinetterie

- Réparation ou remplacement des équipements.

### 17. Évacuation/arrivée d'eau

- Débouchage évacuations sous évier.
- Entretien et débouchage siphons.
- Remplacement joints et colliers.
- Recherche et réparation de fuite sur canalisations apparentes.

### 18. Évier

- Remplacement joints silicone.
- Remplacement bonges et chainettes.

### 19. Entretien et remplacement du DAACO (si chaudière 3CEP).



# EXTÉRIEUR DU LOGEMENT

## IMMEUBLE COLLECTIF

### LOCATAIRE

#### 1. Cave

- Entretien de la porte.

#### 2. Box

- Entretien poignée, chaînette, ressorts, rails et systèmes de fermeture.

#### 3. Parking

- Arceau : entretien, réparation, remplacement.

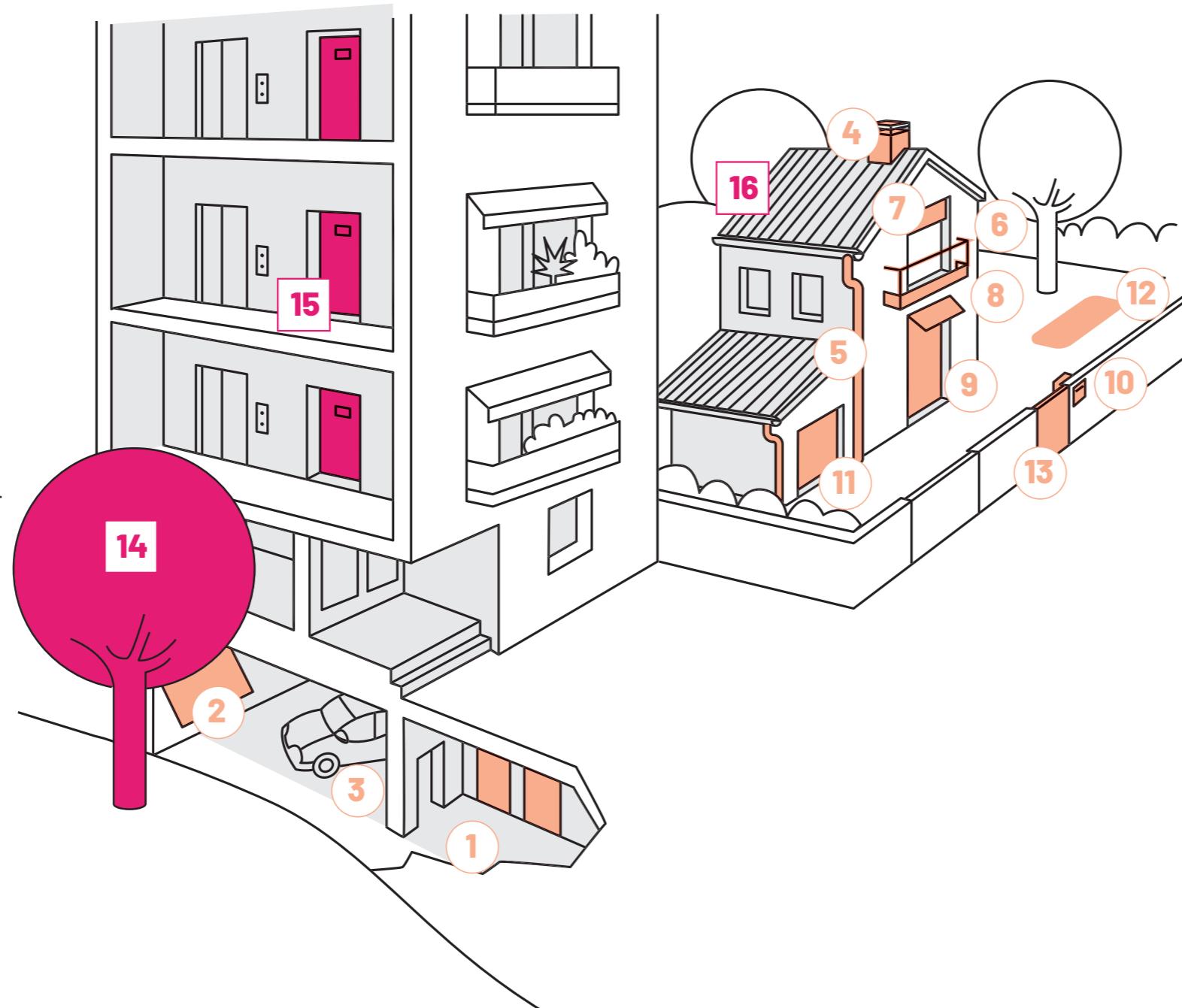
### PROPRIÉTAIRE

#### 14. Arbres

- Élagage.

#### 15. Porte palière

- Remplacement sauf dégradations.



## MAISON INDIVIDUELLE

### LOCATAIRE

#### 4. Cheminée

- Ramonage.

#### 5. Gouttières, chéneaux, descentes eaux pluviales

- Débouchage, nettoyage et entretien.

#### 6. Balcon

- Débouchage évacuation.

#### 7. Volets et grilles

- Entretien et remplacement jusqu'à 3 lames.
- Graissage gonds, paumelles et charnières.

#### 8. Auvent

- Entretien, nettoyage.

#### 9. Porte d'entrée

- Graissage gonds, paumelles et charnières.
- Poignée : entretien, remplacement.
- Serrures, canons : graissage et remplacement petites pièces.
- Clés et badges : remplacement.

#### 10. Boîte aux lettres

- Remplacement et entretien.

#### 11. Porte garage

- Entretien peinture.
- Remplacement poignée, chaînette, ressorts...
- Graissage et remplacement systèmes de fermeture.

#### 12. Fosse septique

- Vidange, entretien.

#### 13. portillons jardins

- Entretien portillons.
- Remplacement serrures et gonds.
- Remplacement clés.

### PROPRIÉTAIRE

#### 16. Toiture

- Entretien, réparation.

# À L'EXTÉRIEUR DU LOGEMENT

## FAÇADE

### LOCATAIRE

#### 1. Balcon

- Débouchage évacuation, démoussage, entretien.

#### 2. Volets et grilles

- Entretien.
- Remplacement lames.
- Graissage des gonds, paumelles et charnières.

#### 3. Boîte aux lettres

- Entretien portillons.
- Remplacement serrures et gonds.
- Remplacement clés.

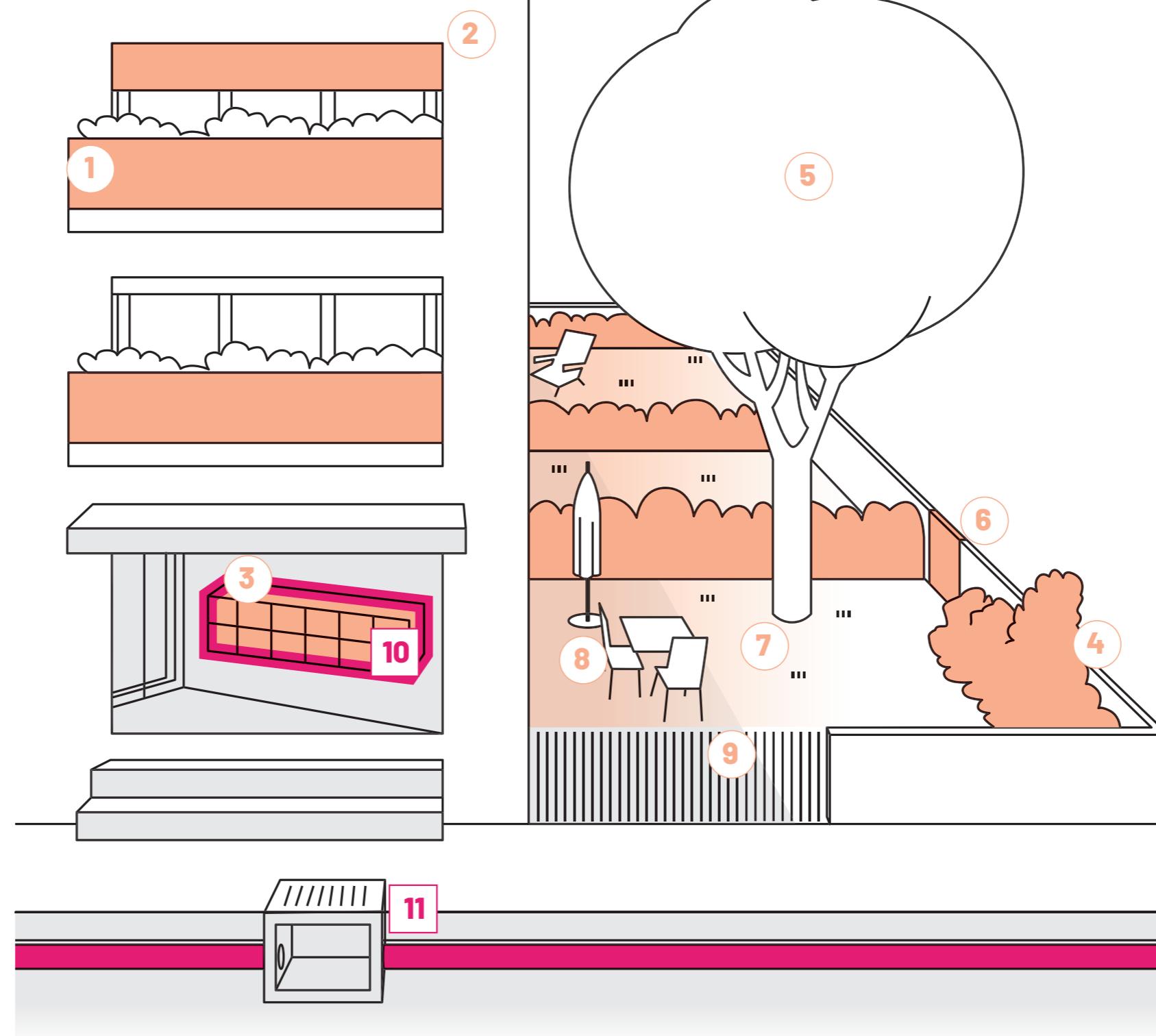
## PROPRIÉTAIRE

#### 10. Batterie de boîtes aux lettres

- Remplacement.

#### 11. Canalisations

- Réparations.



## JARDIN PRIVATIF

### LOCATAIRE

#### 4. Haies, massifs et arbustes

- Entretien, taille et remplacement.

#### 5. Arbres

- Taille, élagage et échenillage.

#### 6. Portillon

- Réparation.

#### 7. Pelouse

- Entretien, tonte et regarnissage.

#### 8. Terrasse

- Entretien, démoussage.

#### 9. Grille et clôtures

- Nettoyage et graissage.
- Remplacement, notamment boulons, clavettes, targettes.
- Remplacement partiel et menues réparations.
- Entretien des grillages et remplacement si dégradation.