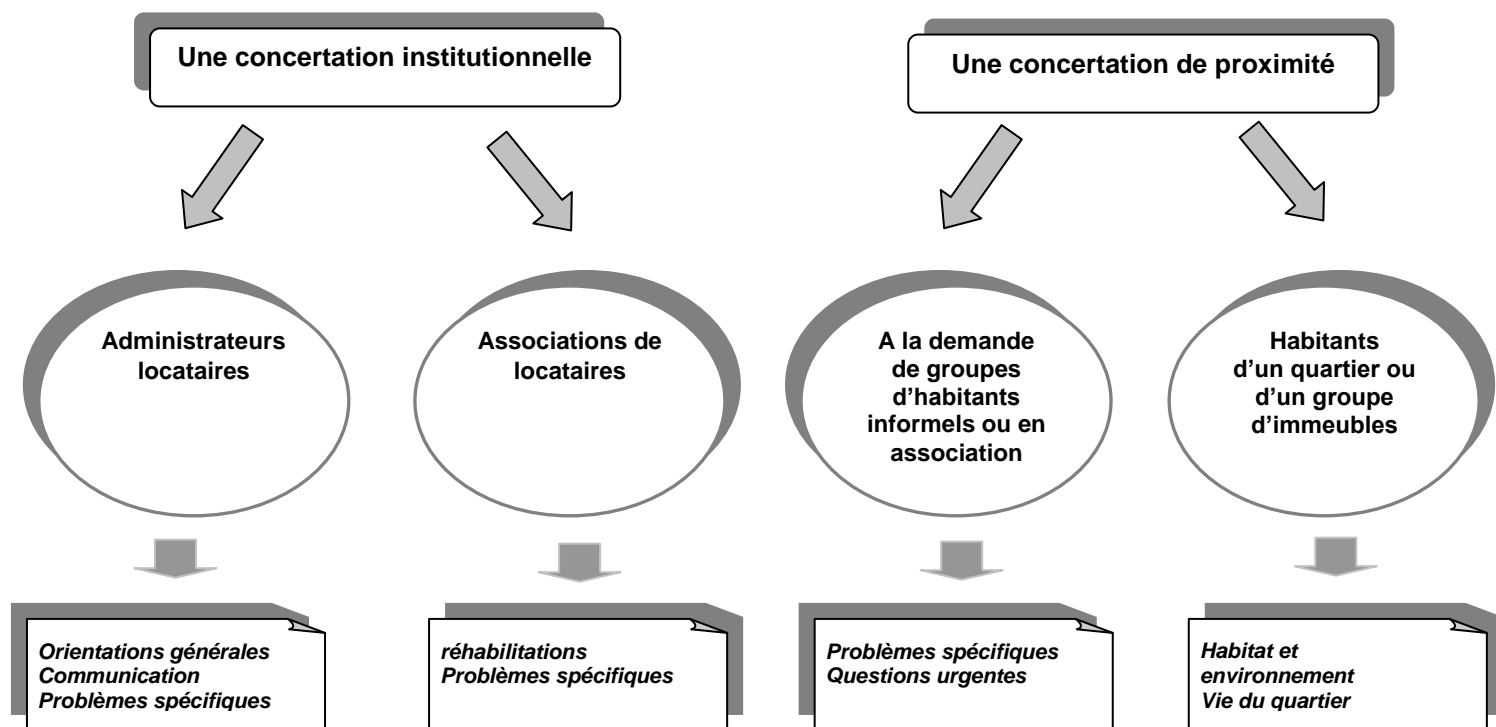




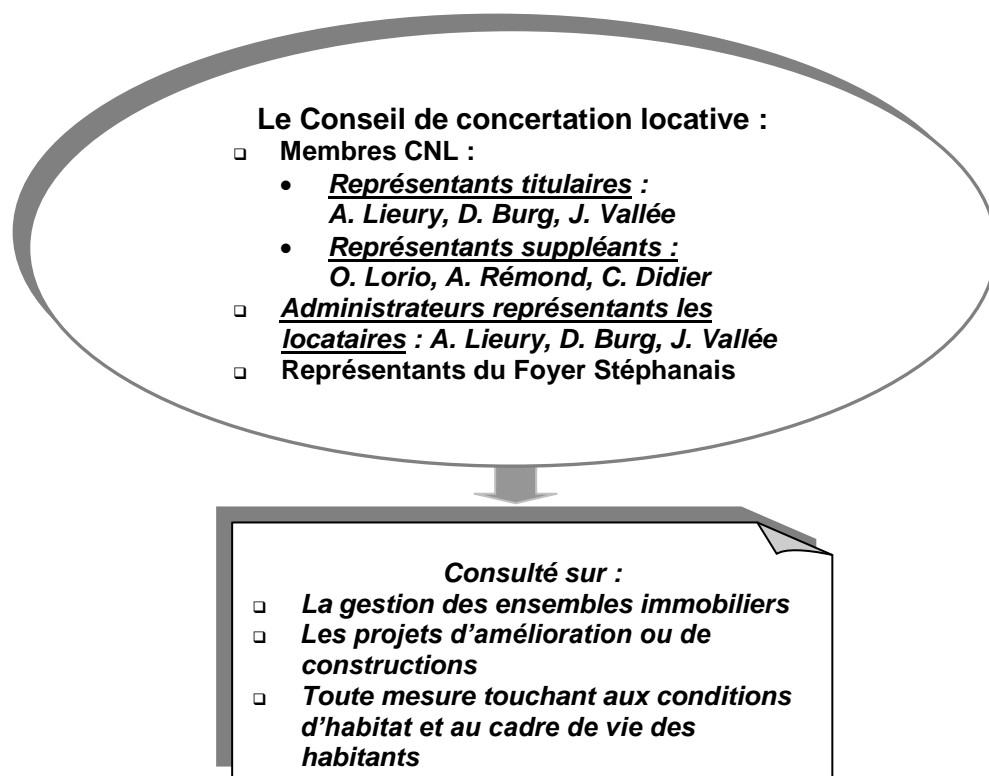
**Plan de concertation locative :  
Bilan 2016 - Programme 2017**

Selon notre accord du 31 Octobre 2001 reconduit par l'avenant du 24 MARS 2017, le plan de concertation locative a défini les modalités pratiques de la concertation avec les habitants et leurs représentants et a mis en place un Conseil de la Concertation locative.

## Les dispositifs de concertation :



## Une instance de concertation (mise à jour après élections du 01/12/2014)



## Bilan 2016 du plan de concertation locative :

### 1. Rencontres de l'année :

	contenu	Date
Conseil de concertation locative	Bilan annuel	30/03/2016
Réunions avec les administrateurs locataires Régularisation des charges	Viking II / Tourmalet / Catelier	Avril 2016
	Béarn / Hartmann / Rubis / Saphir / Emeraude / Morvan	Juin 2016
Réunions de groupes d'habitants et représentants des locataires REHABILITATIONS & AMELIORATION	/	/
Réunions locales	S.E.R. Thorez – Catelier - Langevin	23/05/2016
	SAHURS / VAL DE LA HAYE	20/06/2016
	IGOVILLE / SOTTEVILLE SOUS LE VAL / TOURVILLE LA RIVIERE	21/09/2016
	BOSC ROGER EN ROUMOIS / THUIT SIGNOL / ST OUEN DU TILLEUL / ORIVAL	19/10/2016
	CLEON	16/11/2016

### 2. Évaluation des réunions locales :

5 réunions d'habitants se sont tenues en 2016.

La participation reste inégale. Les diverses interventions réalisées depuis plusieurs années, l'amélioration de la qualité du service rendu, réduisent probablement l'intérêt des habitants concernés dans la mesure où bon nombres de problèmes ont été traités. Toutefois les habitants présents accueillent toujours favorablement la démarche. *(voir comptes-rendus joints en annexe)*

Les thèmes abordés ont porté sur les travaux, les charges locatives, l'insécurité, l'entretien des parties communes et les problèmes de voisinage mais aussi beaucoup de demandes à caractère individuel.

### 3. Budget concertation locative – Bilan 2016

Postes de dépenses	Budget prév 2016	Dépenses 2016
Frais de transport/repas Membres du C.C.L.	330 €	150 €
Secrétariat réunion	220 €	220 €
Abonnement Actualité Habitat	284 €	289 €
Pots fin de réunion (80 €)	400 €	400 €
Coût participation salariés	2 000 €	2 000 €
<b>Total</b>	<b>3 234 €</b>	<b>3 059 €</b>
Congrès HLM de Montpellier	2 200 €	2 588 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 434 €</b>	<b>5 647 €</b>

## Programme 2017 :

### 1. Programme de consultation du conseil de concertation locative:

Selon l'article 44 ter de la loi du 13 Décembre 2000, le Conseil de Concertation Locative est consulté sur les différents aspects de la gestion des ensembles immobiliers, sur les projets d'amélioration ou de construction - démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants.

Pour 2017 il est proposé :

- Une information sur la programmation 2017 : construction neuve – réhabilitations & améliorations – maintenance (*voir tableaux en annexe*)
- Une information sur les projets en cours d'étude
- Une information sur le planning des opérations en cours
- Historique des charges locatives depuis 2005
- Remise en ordre des loyers (R.O.L) – Point d'étape
- Les conventions TFPB – Point d'étape
- Les conseils citoyens – Point d'étape
- Les projets & animations du développement social
- Présentation du bilan des engagements et des enquêtes
- Présentation du travail inter-bailleur sur la grille de vétusté

Enfin, le Conseil se réunira en tant que de besoin pour valider les points spécifiques à aborder lors des réunions d'habitants.

## 2. Propositions pour les réunions locales en 2017 :

Contenu des réunions :

Il est proposé de reconduire les principes appliqués lors des années précédentes, et d'organiser les réunions locales en trois parties :

### 1<sup>ère</sup> partie :

- Elle s'appuiera sur le travail effectué en réunion préparatoire du CCL sur site, l'objectif étant d'encourager les habitants sur les aspects positifs du fonctionnement du groupe et de débattre sur les solutions à mettre en place et le rôle de chacun – bailleur et locataires – dans leur mise en œuvre tant sur les dysfonctionnements que sur les améliorations possibles.
- Communication sur les « élus locataires », la politique de vente le cas échéant, le site internet de la société.
- Thématique du règlement intérieur : la propreté des parties communes, leur état mais également les jardins privatifs et les balcons et loggias....

### 2<sup>ème</sup> partie :

- Présentation des interventions programmées sur le secteur au cours de l'année 2016
- Le cas échéant, présentation des objectifs de qualité, de commercialisation, de développement social et des actions prévues pour les atteindre.

### 3<sup>ème</sup> partie :

- Les questions d'intérêt général et, en priorité, celles adressées avec le coupon réponse

Les questions individuelles continueront à être traitées en fin de réunion lors du pot de clôture

### Liste des sites n'ayant jamais été réunis :

- ⊕ Bois Guillaume (neuf)
- ⊕ St Denis sur Scie (1 logt)
- ⊕ Louviers (2 logts)

### Sites retenus pour 2017 :

DATES DES REUNIONS DE PREPARATION 10 H	DATES DES REUNIONS 17 H 30 – 20 H	LIEUX DES REUNIONS	COMMUNES
20/06/2017	28/06/2017	Centre Dézéré 265-271 Rue de Paris	S.E.R. (Morvan/Navarre/pavillons/Saintonge/La Houssière)
11/09/2017 -	18/09/2017	Anceaumeville – salle des mariages – place de la Mairie	Anceaumeville/Val de Sâane/Auffay/Pissy Pôville/St Maclou de Folleville
09/10/2017	16/10/2017	Local des Bruyères Rue du Jura	OISSEL
13/11/2017	20/11/2017	Centre Dézéré 265-271 Rue de Paris	S.E.R. (Bretagne/Picardie/Route de Paris/Gambetta/Hartmann/Béarn)
11/12/2017	20/12/2017	Franqueville St Pierre	Franqueville St Pierre / Bonsecours / Boos

RECAPITULATIF DES REUNIONS DEPUIS 2001






2001		2002		2003		2004		2005		2006	
16-avr	ST SAËNS	30-avr	S.E.R.	04-juin	S.E.R. Wallon	28-avr	AMFREVILLE LA MIVOIE	27-avr	S.E.R. Le Madrillet	19-mai	S.E.R. Wallon, Vicking et Renan
18-juin	CLEON LA CROIX / LES FLEURS PAVILLONS	26-mars	CLEON LES FLEURS	25-juin	S.E.R. Parc Eugénie Cotton	09-juin	S.E.R. Coton, Vicking, Wallon et Renan	11-mai	CLEON La Croix	25-sept	GOURNAY EN BRAY
28-sept	S.E.R. LE MADRILLET	27-juin	S.E.R. Henri Wallon	24-sept	CLEON La Croix	23-juin	CLEON La Croix	07-sept	ST SAËNS	08-oct	VAL DE REUIL Trésorerie et Voie Blanche
12-nov	S.E.R. LANGEVIN	16-oct	OISSEL Cité des Oiseaux	22-oct	OISSEL	28-sept	GOURNAY EN BRAY	05-oct	VAL DE REUIL "Les Rives de l'Eure"	30-oct	AMFREVILLE
03-déc	VAL DE REUIL	11-déc	OISSEL Les Brayères	29-oct	BONSECOURS	13-oct	SANT SAËNS	09-nov	OISSEL	20-nov	OISSEL
		20-nov	CLEON La Croix	26-nov	VAL DE REUIL "Les Rives de l'Eure"	17-nov	OISSEL	16-nov	CLEON Les Fleurs et Bois Chenu	27-nov	S.E.R. La Houssière
				03-déc	CLEON Les Fleurs	08-déc	VAL DE REUIL	07-déc	S.E.R. La Houssière		
								16-déc	BOOS BONSECOURS		

Mise en place du plan de concertation locale

2007		2008		2009		2010		2011		2012	
16-avr	ST SAËNS	09-juin	OISSEL	15-juin	CLEON	26-mai	BOSC ROGER ST OUEIN THUIT SIGNAL	25-mai	AUFFAY / ANCEAUMEVILLE PISSY FOUILLET ST MAELOU DE FOLLEVILLE VAL DE SAËNE	21-fév	S.E.R. Madrillet
18-juin	CLEON LA CROIX / LES FLEURS PAVILLONS	23-juin	BOOS FRANQUEVILLE ST PIERRE	11-mai	AMFREVILLE LA MIVOIE	30-juin	S.E.R. Thoroz / Langevin / Cateiler	06-juin	IGOVILLE	27-juin	VAL DE REUIL
28-sept	S.E.R. LE MADRILLET							05-oct	BOOS FRANQUEVILLE	19-sept	OISSEL
12-nov	S.E.R. LANGEVIN	09-sept	BOSC ROGER EN ROUMOIS ST OUEIN DU TILLEUL THUIT SIGNAL	25-sept	S.E.R. MADRILLET	15-sept	GOURNAY EN BRAY SEROUX CROISY SUR ANDELLE	16-nov	CLEON ST AUBIN LES ELBEUF	24-oct	NEUFCHATEL/BUCHY/ST SAËNS
03-déc	VAL DE REUIL							07-déc	AMFREVILLE	/	/
		20-oct	GOURNAY EN BRAY	19-oct	ST SAËNS BUCHY NEUFCHATEL	13-oct	OISSEL				
		24-nov	S.E.R. Hartmann / La Houssière	16-nov	VAL DE REUIL	17-nov	S.E.R. La Houssière / Hartmann				

2013		2014		2015		2016	
27-mai	S.E.R. Thoroz / Langevin / Cateiler	26-mai	OISSEL	27-mai	BUCHY ST SAËNS LONGUEUE	23-mai	S.E.R. Thoroz / Cateiler / Langevin
19-juin	CLEON La Croix / Les Fleurs / ST AUBIN LES ELBEUF	01-juil	S.E.R. Menesval Pavillons Sartroppe/La Houssière	01-juil	S.E.R. Le Madrillet	20-juin	SAHURS VAL DE LA HAYE
16-sept	SAHURS	29-sept	FRANQUEVILLE ST PIERRE BOOS	07-oct	AMFREVILLE LA MIVOIE	21-sept.	IGOVILLE SOTTEVILLE SOUS LE VAL TOURVILLE LA RIVIERE
21-oct	BOSC ROGER EN ROUMOIS THUIT SIGNAL	20-oct	ANCEAUMEVILLE/AUFFAY / PISSY FOUILLET/VAL DE SAËNE ST MAELOU DE FOLLEVILLE	12-oct	PERRIERS SUR ANDELLE CROISY SUR ANDELLE L'ONIS LA FORET	19-oct.	BOSC ROGER / THUIT SIGNAL ST OUEIN/ORIVAL
18-nov	S.E.R. Hartmann / Béam	24-nov	ST MARCEL	18-nov	VAL DE REUIL	16-nov.	CLEON

LEGENDE:

	S.E.R.
	OISSEL
	CLEON
	VAL DE REUIL
	AUTRES

Nombre de concertation locale:

- 5 Bonsecours
- 5 Amfreville la Mivoie
- 5 Sartroppe
- 6 Gournay en Bray
- 6 Saint Saëns
- 3 Franqueville St Pierre
- 4 Bosc Roger en Roumois
- 4 Saint Ouen du Tillou
- 4 Thuit Signal
- 2 Sahurs
- 2 Val de la Haye
- 1 St Marcel
- 2 Neufchâtel en Bray
- 1 Perriers sur Andelle
- 2 Lyons la Forêt
- 1 Longueue
- 1 Tourville la Rivière

### 3. Budget de concertation locative 2017 :

Postes de dépenses	Budget prév 2017
Frais de transport Membres du C.C.L.	330 €
Secrétariat réunion	220 €
Abonnement Actualité Habitat	289 €
Pots fin de réunion (80 €)	400 €
Coût participation salariés	2 000 €
<b>Total</b>	<b>3 239 €</b>
Congrès HLM	2 200 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 439 €</b>

Dans le cadre de la loi égalité citoyenneté, ce budget fera l'objet d'une révision lors d'un plan de concertation spécifique organisé en Septembre 2017.

## PROGRAMME & BUDGET DE MAINTENANCE 2017

Le budget prévisionnel 2017 relatif à l'entretien et l'amélioration du patrimoine immobilier du Foyer Stéphanois a été établi en maintenant les priorités définies depuis plusieurs années, à savoir :

- Les travaux identifiés dans le cadre de notre PSP et de la CUS,
- La sécurité du patrimoine (sécurité incendie, chaudières ventouses, amélioration des dispositifs de désenfumage, réfection des installations électriques),
- La contribution à l'attractivité commerciale de nos ensembles, en intervenant notamment sur les embellissements des parties communes, des façades et des logements vacants,
- La poursuite de la réhabilitation thermique de nos bâtiments, participant au changement d'image de certains de nos quartiers,
- L'amélioration des performances énergétiques des logements par le remplacement des équipements de chauffage et des menuiseries extérieures,
- L'optimisation de nos interventions de maintenance courante, afin de garantir qualité et réactivité à nos locataires,
- La prise en compte de la problématique amiante,
- La mise en œuvre de nos obligations en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite de nos E.R.P.
- L'intervention sur nos quartiers dans le cadre des ORU de Cléon et Val de Reuil

	Montant en K€
Entretien courant	185
Gros entretien	2 266
Gros entretien – interventions spécifiques	338
<b>TOTAL</b>	<b>2 789</b>
Investissements	7 964



Ces montants prévisionnels correspondent principalement aux travaux suivants :

- Le démarrage de la réhabilitation thermique des immeubles à :
  - SAINT ETIENNE DU ROUVRAY : Naurouze & Aubisque,
  - AMFREVILLE LA MIVOIE : Oseraie et Cerisaie.
  
- Le remplacement des appareils de chauffage et/ou de VMC à :
  - SAINT ETIENNE DU ROUVRAY : Atlantide & Turquoise
  - AMFREVILLE LA MIVOIE : Rue F. Mitterrand
  - BONSECOURS : Rue G. Guynemer
  - AUFFAY : Rues G. Maupassant & G. Flaubert
  
- Le changement du mode de chauffage avec passage au gaz pour les logements situés à :
  - PERRIERS SUR ANDELLE,
  - BOSC ROGER EN ROUMOIS.
  
- La restructuration des caves, y compris désamiantage et réfection du plafond sur l'ensemble des immeubles du quartier Les Oiseaux à OISSEL.
  
- Le remplacement de menuiseries extérieures à :
  - PERRIERS SUR ANDELLE : Les Dessous de Trianel,
  - BOOS : Rue des Peupliers,
  - CLÉON : Allée Sortemboc.
  
- La réfection des façades de nos logements situés à :
  - BOOS : Rue d'Uelzen,
  - SAINT MARCEL : Rue Boieldieu,
  - LYONS-LA-FORÊT : Chemin de Croix Mesnil,
  - SOTTEVILLE SOUS LE VAL : Rue de la Nouette,
  - ANCEAUMEVILLE : Clos de la Hêtraie.
  
- La réfection des peintures des parties communes de nos immeubles à :
  - OISSEL : Les Oiseaux
  - BONSECOURS : Rue Guynemer.
  
- La réfection des réseaux d'assainissement de nos groupes à :
  - SAINT OUEN DU TILLEUL,
  - LONGUERUE

## BUDGET INVESTISSEMENT 2017

N° groupe	Sous groupe	Commune	Nombre de logements	Site	Travaux	Montant en k€
11	2	OISSEL	1	15 Rue A. Lorraine	Remplacement chaudières + VMC	6,5
					Isolation des combles	2
17	1	SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	2	19-21 Languedoc	Réfection électrique des logements	4
20	1	SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	46	Naurouze	<b>Réhabilitation comprenant :</b>	
					Réfection des terrasses	2250
20	3	SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	61	Aubisque	<b>Réhabilitation comprenant :</b>	
					Réfection des terrasses	1550
29	5	SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	23	Atlantide	Remplacement des chaudières	40
42	1-2	SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	17	Turquoise	Remplacement chaudières + VMC	94
43	1-10	OISSEL	120	Les Oiseaux	Restructuration des caves, y compris désamiantage et réfection du plafond	360
44	5	CLEON	12	Enesco	Réfection de la toiture terrasse	10
45	1-2-4-7	OISSEL	59	Alouette	Restructuration des caves, y compris désamiantage et réfection du plafond	177
51	1	PERRIERS SUR ANDELLE	24	Les dessous de Trianel	Réfection électrique des logements	45
					Remplacement des portes d'entrée	27
					Remplacement des portes de garage	16
					Isolation des combles	48
					Changement du mode de chauffage	260
56		SAINT OUEN DU TILLEUL	24	RPA	Réfection du réseau d'assainissement	150
57	2	SAINT OUEN DU TILLEUL	10	Résidence St Jacques	Réfection du réseau d'assainissement	150
62	1-2	AMFREVILLE LA MI VOIE	38	Oseraie - Cerisaie	<b>Réhabilitation comprenant :</b>	
					Réfection des parties communes	1380
64	1-2	BOSC ROGER EN ROUMOIS	24	La Semelaigne	Changement du mode de chauffage	252
68	1	AUFFAY	38	Rue Guy de Maupassant Rue Gustave Flaubert	Remplacement des cumulus	36
					Remplacement chauffage électrique	55
72	1	THUIT SIGNAL	18	Allée Mendès France	Remplacement des persiennes	36
93	1	CROISY SUR ANDELLE	16	Résidence Le Village	Remplacement des clôtures	24
98	1	THUIT SIGNAL	13	Allée Mendès France	Remplacement des persiennes	26
100	1	BOOS	25	Rue des Peupliers	Remplacement des portes d'entrée	30
					Remplacement des fenêtres de toit	37,5
111	1	LONGUERUE	2	Route de Bierville	Réfection de l'assainissement	30
114	1	BONSECOURS	12	1 rue Georges Guynemer	Remplacement chaudières + VMC	50
115	1-2	CLEON	6	Allée Sortemboc	Remplacement des fenêtres de toit	18
122	1-2	AMFREVILLE LA MIVOIE	22	Rue François Mitterrand	Remplacement chaudières + VMC, y compris réfection de l'alimentation en eau et en gaz	110
125	1-2	BONSECOURS	19	4-8 rue Georges Guynemer	Remplacement chaudières + VMC	79,5
				LCR / locaux commerciaux / Points d'accueil / siège social / locaux associatif	Adaptation accessibilité PMR / ERP	130
				Tous sites logements individuels	Création de planchers d'accès caisson VMC pour entretien	20
				Immeubles avec toitures terrasses	Mise en place de garde corps auto-portés	20
37		CLEON		Les Fleurs	Tranche 2 - Réhabilitation ANRU	59,95
					Tranche 2 - Résidentialisation ANRU	30,6
46 à 50 et 54.01		VAL DE REUIL			Résidentialisation ANRU	40
					Divers travaux ANRU (passage au gaz, couverture)	190
					Ascenseurs travaux conformité	20
					Divers immobilisations	100
						<b>7 964,0</b>


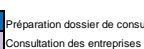
## GROS ENTRETIEN SPECIFIQUE 2017

N° groupe	Sous groupe	Commune	Nombre de logements	Site	Travaux	Montant en k€
13-15-21	1-2-3	OISSEL	113	Les Bruyères	Mise en place de colonnes enterrées	33,8
43	1-10	OISSEL	120	Les Oiseaux	Peinture des parties communes	80
59	1	BOOS	4	Rue d'Uelzen	Démoussage et peinture des façades	20
71	1	SAINTE MARCEL	24	Rue Boieldieu	Démoussage et peinture des façades	54,7
102	1	LYONS LA FORET	5	Chemin de Croix Mesnil	Démoussage et peinture des façades	30
105	1	SOTTEVILLE SOUS LE VAL	8	Rue de la Nouette	Démoussage et peinture des façades	40
114-125	1-2	BONSECOURS	31	Rue Gynemer	Peinture des parties communes	29
119	1	ANCEAUMEVILLE	13	Clos de la Hêtraie	Démoussage et peinture des façades	45,5
					Chantiers jeunes	5
						<b>338,0</b>

# PLANNINGS

## Études & montage

N° ULIS	PROGRAMMES	Chargé d'opération	Maîtres d'oeuvre	Désignation des travaux	janv-17	févr-17	mars-17	avr-17	mai-17	juin-17	juil-17	août-17	sept-17
	<b>TRAVAUX NEUFS</b>												
868	FRENEUSE - 15 logements	Alain	TMF										
918	TOURVILLE LA RIVIERE (PSLA) - 17 logements	Alain	BOUCLES DE SEINE ARCHITECTURE										
919	CAUDEBEC LES ELBEUF - 20 logements	Alain	BOUCLES DE SEINE ARCHITECTURE										
	CLEON - rues Eglise et Oliviers-	Alain	BOUCLES DE SEINE ARCHITECTURE										
	SER - Résidence de promotion sociale - 16 logements	Alain	Cabinet BONHAUME										
	<b>TRAVAUX D'AMELIORATION</b>												
870	OISSEL - Rues A. Lorraine-Jura-Place des vosges (grpes 13-15-21) -113 logements	Didier	TECHNIC CONSULT	Remplacement des appareils sanitaires réfection électrique									
800	SER - Tour Aubisque (grpe 20) - 61 logements	Aurélia	ARA	Isolation thermique par l'extérieur									
872	SER - Circé-Calypto-Minerve-Diane (Grpes 29) - 274 logements	Didier	AUXITEC	Désamiantage Remplacement des colonnes EU/EV									
874	AMFREVILLE LA MIVOIE - Le Château Lacoste (Grpe 118) - 6 logements	Didier	TECHNIC CONSULT	Remplacement chaudières + VMC									
915	AMFREVILLE LA MIVOIE - Oseraie-Cerisaie - 38 logements	Christophe	TMF	Isolation thermique par l'extérieur									
925	SER - Atlantide - 23 logements	Didier	TECHNIC CONSULT	Remplacement des chauffe-bains									
926	SER - Turquoise - 17 logements	Didier	TECHNIC CONSULT	Remplacement des chaudières et VMC									
927 935	OISSEL - Cité des oiseaux - 179 logements	Christophe	FOYER STEPHANAIS	Restructuration des caves									
930	BOOS - Rue des Peupliers - 25 logements	Christophe	FOYER STEPHANAIS	Remplacement des portes d'entrée Remplacement des fenêtres de toit									
932 934	BONSECOURS - Rue Guynemer - 31 logements	Christophe	TECHNIC CONSULT	Remplacement des chaudières et VMC									
933	AMFREVILLE LA MIVOIE - Rue F. Mitterrand - 22 logements	Didier	TECHNIC CONSULT	Remplacement des chaudières et VMC									
929	AUFFAY - Maupassant-Flaubert - 38 logements	Christophe	TECHNIC CONSULT	Remplacement des cumulus Remplacement chauffage électrique									
928	PERRIERS SUR ANDELLE - Trianel - 24 logements	Aurélia	TECHNIC CONSULT et FOYER STEPHANAIS	Réfection électrique logis remplacement des portes d'entrée remplacement portes garages isolation des combles changement du mode de chauffage									
936	ST OUEN DU TILLEUL - RPA et Résidence St Jacques - 34 logements	Didier	AUXITEC	Réfection du réseau d'assainissement									
844	BOSC ROGER EN ROUMOIS - La Semelaigne (grpe 64) - 24 logements	Aurélia	TECHNIC CONSULT	Chngement du mode de chauffage									

 Préparation dossier de consultation des entreprises  
 Consultation des entreprises

# Travaux

N° ULIS	PROGRAMMES	Chargé d'opérations	Maîtres d'œuvre	Désignation des travaux	démarrage des travaux OS n° 0	exécution des travaux OS n° 1	fin des travaux contractuelle	nov-16	déc-16	janv-17	févr-17	mars-17	avr-17	mai-17	juin-17	juil-17	août-17	sept-17	oct-17	nov-17	déc-17
<b>TRAVAUX NEUFS et ACQUISITION-AMELIORATION</b>																					
626	SER - RPA Croizat - 36 logements	Alain	CABINET GRIS SOURIS		17/12/2014	18/02/2015	18/03/2018	1ère tranche : livrée (fin janvier 2016) 2ème tranche : 11/2016 3ème tranche : 06/2017 4ème tranche : 02/2018													
827	ST PIERRE LES ELBEUF - Rue Hélène Boucher - 23 logements	Alain	BOUCLES DE SEINE ARCHITECTURE		01/02/2016	02/03/2016	02/05/2017														
910	SER - Rue M. Seguin - 42 logements	Alain	BOUCLES DE SEINE ARCHITECTURE		19/12/2016	30/01/2017	15/05/2018														
909	SER - Rue St Yon - 44 logements	Alain	CBA		10/01/2017																
908	SER - Rues Carnot-Rousseau-Papillon-Cornelle - 45 logements	Alain	CABINET GRIS SOURIS		21/12/2016	22/02/2017	22/09/2018														
<b>TRAVAUX D'AMELIORATION</b>																					
864-865	SER - Lorraine - Béarn - 36 logements	Didier	BOUCLES DE SEINE ARCHITECTURE	Isolation par l'extérieur des façades et Chauffage	02/05/2016	03/06/2016	03/02/2017	Lorraine livrée le 13/12													
834	SER - Tour Viking - 50 logements	Aurélia	CBA	Isolation par l'extérieur des façades et Chauffage	12/05/2016	13/06/2016	13/05/2017														
840	VDR - Grpe 49 - 24 logements	Aurélia	FOYER STEPHANAIS	Réfection des terrasses (arrondis)		20/05/2016	20/03/2017														
876	VDR - Groupe 48 - 23 logements	Aurélia	AUXITEC	Réfection des terrasses (arrondis)		20/05/2016	20/03/2017														
835	SER - A. Croizat-Lorraine (grpe3) - 8 logements	Christophe	AUXITEC	Réfection de la toiture	01/10/2016	30/01/2017	28/07/2017														
836	SER - Provence Picardie (grpe 4) - 9 logements	Christophe	AUXITEC	Réfection de la toiture remplacement appareils sanitaires isolation des combles Réfection électrique des logements Création VMC Remplacement chaudières	01/10/2016	30/01/2017	28/07/2017														
839	SER - La Houssière (grpes 16 et 18) - 52 logements	Didier	TECHNIC CONSULT	Réfection électrique des logements Création VMC Remplacement chaudières	14/12/2015	14/01/2016	17/06/2016														
794	SER -Bretagne-Normandie...(Grpe 1 et 2) 33 logements	Christophe	TECHNIC CONSULT	Remplacement chaudières + VMC	05/12/2016	16/01/2017	07/04/2017														
860	OISSEL - Rues A. Lorraine-Jura (grpe 11 12-21) - 27 logements	Christophe	FOYER STEPHANAIS	Remplacement des dotures	19/12/2016	23/01/2017	23/03/2017														
907	SER - Naurouze - 48 logements	Didier	BOUCLES DE SEINE ARCHITECTURE	Isolation thermique par l'extérieur	02/02/2017	02/03/2017	02/11/2017														
873	Franqueville st Pierre (grpe 53) - 48 logements	Christophe	FOYER STEPHANAIS	Remplacement des portes d'entrées Remplacement des persiennes	13/02/2017																

 Délai contractuel  
 Hors délai contractuel

## HISTORIQUE DES CHARGES LOCATIVES

La volonté du FOYER STEPHANAIS est de limiter au maximum l'impact des charges sur la quittance de loyer. Pour cela, nous profitons des échéances des contrats pour renégocier au mieux les prestations et leur coût. Les premiers impacts sont les suivants :

### ANNEE 2005

Grâce au renouvellement des contrats d'entretien des ascenseurs au 01/07/2005 le montant des charges récupérables de cette catégorie a baissé en moyenne de 18 % par rapport à l'année 2004.

### ANNEE 2006

Le renouvellement des contrats d'entretien des ascenseurs au 01/07/2005 a généré une baisse des charges récupérables de **30%** en moyenne par rapport à 2005.

L'optimisation de la gestion des commandes de produits d'entretien a permis une baisse de **30 %** de leur montant.

Comme nous l'avions annoncé l'an passé, la renégociation du contrat des espaces verts avec l'entreprise STEEV a engendré une baisse de **17%** de cette charge.

De plus le total des salaires récupérables du personnel de proximité a baissé d'environ **5%**.

Il faut noter que la régularisation des charges 2006 a engendré seulement 26 quittances d'un montant à régulariser de plus de 50 Euros (pour un total de 5 400 Euros) contre 950 en 2005 (pour un total de 99 166 Euros).

### ANNEE 2007

Cette année nous avons pu constater une baisse significative du prix du chauffage collectif à savoir **-25%** en moyenne par rapport à l'année 2006.

La réorganisation des correspondants sur Oissel a engendré une baisse quant à la récupération de leur salaire (75%) de **-20%** en moyenne. De même sur « Le Madrillet » pour la Tour Viking II qui a vu baisser ses charges d'entretien des communs d'environ 16 %.

En ce qui concerne l'entretien des ascenseurs, celui-ci, plutôt que d'augmenter d'environ 3% (formule de révision annuelle), a encore baissé d'environ 2.5% grâce à la nouvelle loi ENL.

Enfin les commandes de produits d'entretien des parties communes ont aussi baissé de **27%** environ.

La régularisation des charges 2007 a engendré 14 quittances d'un montant à régulariser de plus de 50 Euros contre 26 en 2006.

### ANNEE 2008

En fin d'année 2008 nous avons entrepris d'optimiser la gestion de nos compteurs EDF.

En répertoriant tous les compteurs par puissance d'abonnement, nous nous sommes aperçu que certains d'entre eux, gros consommateurs, méritaient une puissance plus élevée. En effet en passant un compteur de la puissance de 3kVA à 6 kVA, le montant du KWH baisse, et donc les factures sont moins élevées.

D'autre part, nous avons commencé, avec l'aide d'un cabinet de consultant, à travailler sur les bases locatives de notre Taxe Foncière. En effet ces bases, vu l'âge de certains de nos immeubles, devrait baisser et donc le montant de la Taxe Foncière et de la Taxe des ordures Ménagère (récupérable auprès de nos locataires) également.

La régularisation des charges a engendré 58 quittances d'un montant à régulariser de plus de 50 Euros qui représente seulement 1% de la totalité des régularisations quittancées en 2009 pour l'année 2008. 93% des locataires ont obtenu un remboursement.

## ANNEE 2009

Grâce aux travaux entrepris sur la chaufferie du Madrillet (passage au bois) et terminés en fin d'année 2009, nous avons constaté une baisse conséquente de nos factures de consommations d'énergie chauffage. En moyenne, on a pu remarquer une baisse d'environ 15 % sur la charge de chauffage de l'ensemble de notre patrimoine situé au Madrillet. Cette situation reste à confirmer sur 2010.

Nous avons mis en place depuis le début de l'année 2009 un contrat de détartrage des colonnes eaux vannes et eau usées et de nettoyage des vides ordures. Le prix du détartrage sera étalé sur 5 ans (1 détartrage tous les 5 ans) et l'entretien des vides ordures (1 fois par an) sur l'année en cours. Cet entretien n'aura pratiquement aucune incidence sur les charges (à peine 1 € par an et par personne pour le détartrage et environ 1€ par an également pour le nettoyage des vides ordures).

Les travaux de modernisation effectués sur l'ascenseur de la Tour Circé nous ont permis de faire baisser la puissance du compteur d'électricité qui lui est associé. L'abonnement est donc passé de 417.14 € HT à 29.35 € HT par mois depuis le mois de septembre 2009. L'économie réalisée sur une année entière sera donc de 4 653.48 € HT.

## ANNEE 2010

Les travaux sur la chaufferie du Madrillet continuent à porter leurs fruits. En 2010 les charges de chauffage ont encore baissé en moyenne de 8% par rapport à l'année 2009.

Les charges d'ascenseur ont également légèrement baissée (en moyenne de 2% par rapport à 2009) grâce au renouvellement de notre contrat d'entretien.

## ANNEE 2011

Nous avons constaté une nouvelle baisse des charges de chauffage sur le Madrillet d'environ 10% en moyenne par rapport à l'année 2009.

92% des locataires du Foyer Stéphanois ont reçu un remboursement sur leurs charges pour l'année 2011.

## ANNEE 2012

Le renouvellement des contrats de nettoyage sur nos programmes à Gournay en Bray (Croquet du Bosc et Duhamel Daniel) et à Saint Saëns (Résidence Le Chaisière) a permis une baisse des charges d'entretien de l'ordre de 30% environ.

En remplacement de notre femme de ménage à Amfreville la Mivoie nous avons mis en place des contrats de nettoyage avec la société ERNETT qui à également permis une baisse des charges d'entretien de ces immeubles.

En ce qui concerne la revalorisation des provisions de charges de janvier 2013 et au vu des factures enregistrées sur 2012, nous avons procédé à des augmentations en moyenne de 3% à 4% uniquement sur les groupes de logements ayant du chauffage collectif. Pour les autres groupes de logements les provisions restent stables voir même en baisse pour certains.

## ANNEE 2013

Le renouvellement des contrats de chauffage sur nos programmes Rubis Saphir Emeraude Le Bon Clos Les Bruyères La Concorde en Juin 2013 a permis une baisse des charges de chauffage collectif malgré l'augmentation du prix du gaz.

Les contrats d'entretien des chaudières, cumulus, VMC ont eux aussi été renouvelés ce qui à entraîné une baisse des provisions des charges correspondantes dès le mois de Janvier 2013 allant jusqu'à 30% sur certains secteurs.

Concernant les régularisations des charges 2012 calculées sur l'année 2013, 96% des locataires ont eu un remboursement sur leur quittance de Juin, 83% des relevés individuels des charges affichaient un montant de régularisation compris entre +/- 50 Euros. Seulement 1% des relevés individuels (49 sur 4000) de charges étaient concernés par un solde dépassant les 50 Euros.

## ANNEE 2014

Nous avons de nouveau constaté une baisse des charges de chauffage sur l'année 2014 plus ou moins importante selon les sites. La plus importante concerne les immeubles Circé, Calypso, Minerve & Diane (- 30 % par rapport à 2013) pour lesquels grâce aux réhabilitations thermiques nous avons pu renégocier la puissance souscrite.

L'appel d'offre pour les contrats d'entretien des ascenseurs nous a également permis de faire baisser les prix de 13 % au global (les baisses allant d'environ 9 % à 29 % selon les sites).

Concernant les régularisations des charges 2013 calculées sur l'année 2014, 94 % des locataires ont eu un remboursement sur leur quittance de Juin, 77 % des relevés individuels des charges affichaient un montant de régularisation compris entre +/- 50 €uros. 2 % des relevés individuels (96 sur 4 000) de charges étaient concernés par un solde dépassant les 50 €uros.

En revanche nous avons dû changer d'entreprise pour l'entretien des chaudières, Chauffe eau, Cumulus & VMC qui ne convenait pas, ce qui a engendré une hausse des provisions de ce poste de dépenses en Janvier 2014.

De plus, il est à noter que par décisions du Conseil d'Etat du 2 octobre et 30 décembre 2013, les arrêtés relatifs à l'évolution des tarifs réglementés de gaz sont abrogés. Ainsi, ces tarifs, sur lesquels nos contrats d'exploitation de chaufferies collectives sont indexés, ont augmenté rétroactivement pour la période du 01/01/2012 au 30/06/2013. Par conséquent, l'entreprise DALKIA, nous a fait parvenir une facturation rétroactive correspondante, qui a eu un impact sur les charges des locataires en place à cette période, pour les immeubles Rubis, Saphir, Emeraude, rue du Béarn et du quartier les Bruyères.

Enfin la revalorisation des provisions de charges pour le mois de Janvier 2015 ne dépasse que très rarement les 3 % d'augmentation et beaucoup de groupes de logement bénéficient même d'une légère baisse.

## ANNEE 2015

Toujours grâce aux réhabilitations thermiques, nous avons enregistré une baisse de plus de 20% pour le chauffage collectif sur La Résidence des Bruyères à Oissel ainsi que sur les immeubles Rubis Saphir et Emeraude.

L'entretien des ascenseurs a encore baissé d'environ 15% pour tous les sites concernés. Vu que le nouveau contrat a démarré en juin 2014 nous avons déjà constaté une forte baisse fin 2014 et nous en bénéficions encore en 2015 vu que celui-ci concerne cette fois-ci l'année entière.

Concernant les régularisations des charges 2014 calculées en 2015, 97% des locataires ont eu un remboursement sur leur quittance de juin, 75% des relevés individuels de charges affichaient un montant de régularisation compris entre +/- 50 €uros. 1% des relevés individuels (35 logements) de charges étaient concernés par un solde dépassant les 50 €uros.

Enfin l'augmentation globale des provisions pour Janvier 2016 est de 1.20%.

## ANNEE 2016

Le renouvellement des contrats ERNETT pour le nettoyage des communs et l'entrée sortie des poubelles à permis de faire baisser les charges sur plusieurs groupes de logements. Nous avons enregistré une baisse d'environ 5% sur la totalité du contrat.

Nous avons également renégocié nos contrats de chauffage avec Dalkia suite aux différentes réhabilitations effectuées, ce qui a permis une baisse significative de nos factures de chauffage collectif par rapport à l'année 2015 (avec en plus un effet rétroactif depuis juillet 2015 : avenant fait en Juillet 2015 et signé au milieu de l'année 2016)

Les Bruyères – 49 %  
Emeraude – 32 %  
Rubis et Saphir – 43 %

En ce qui concerne les régularisations des charges 2015 calculées en 2016, 1% des relevés de régularisation dépassaient 50 € soit 24 sur 3 864 et 66 % des relevés se trouvaient dans la tranche +/- 50 €. Enfin 88 % de nos locataires ont bénéficié d'un remboursement sur leurs charges en Juin 2016.

La revalorisation des provisions de charges pour le mois de Janvier 2017 a baissé sur le montant global de 1 %.

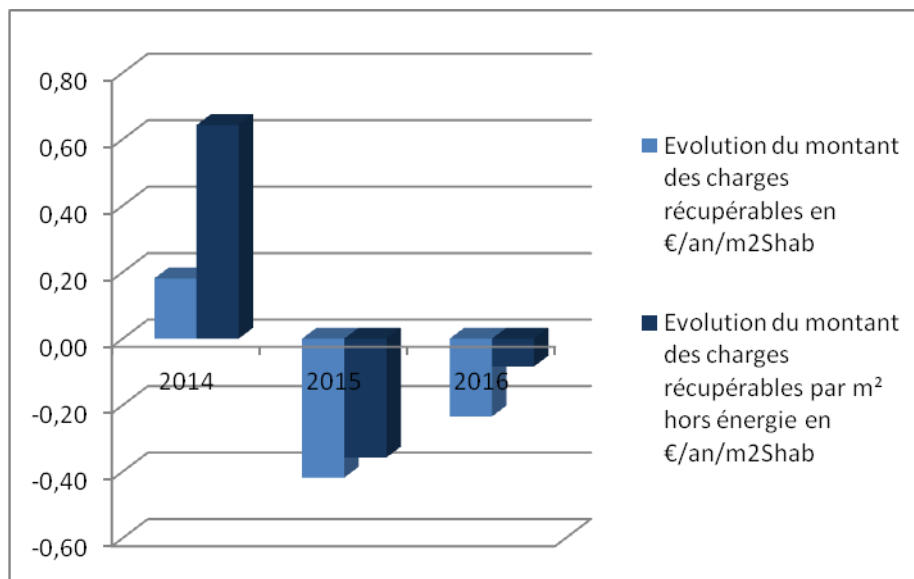


Les augmentations de loyers au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sont, depuis 5 ans, limitées en n'appliquant jamais l'IRL du 3<sup>ème</sup> trimestre. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'augmentation moyenne réelle n'a été que **de 0.01 % (pour un IRL de 0.02 %)**.

Cette année encore, **Le Foyer Stéphanois** avait pour objectif de réduire les charges locatives de ses clients. Les mesures prises ont concernées la baisse des consommations énergétiques des bâtiments engendrées par les réhabilitations thermiques réalisées. En effet, Le Foyer Stéphanois continue de ne pas appliquer, sur ses réhabilitations thermiques achevées, la 3<sup>ème</sup> ligne de loyer et ainsi **laisse intégralement au bénéfice du locataire l'impact des économies de chauffage** réalisées.

## 1 662 logements sont aujourd'hui concernés par cette mesure.

NB: la troisième ligne de loyer est un dispositif réglementaire qui permet au propriétaire d'augmenter les loyers de la moitié du gain de chauffage que réalisera le locataire.



**C'est ainsi une évolution par m2 de surface habitable négative qui représente - 65 centimes entre 2014 et 2016.**

## REMISE EN ORDRE DES LOYERS (R.O.L)

Notre obligation dans le cadre de la prochaine CUS était de mettre en place une ROL. Cette obligation a été supprimée, bien que le Foyer Stéphanaï ait achevé son travail dans ce dossier. Il est désormais question d'une ROL facultative dans la prochaine CUS mais non plus sur la qualité du service rendu mais en fonction de l'occupation sociale...à suivre.

## CONVENTION TFPB

Depuis la détermination des Quartiers Politique de la Ville, qui ont remplacés les Zones Urbaines Sensibles, le Foyer Stéphanaï a vu son patrimoine concerné considérablement augmenter. En effet, nous dénombrions **785 logements en ZUS pour aujourd'hui 2090 logements en QPV, soit plus de 54% de notre patrimoine.** En 2015, afin de bénéficier d'un abattement de 30% sur la base imposable de la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties), nous avons dû négocier avec les communes concernées des plans d'actions chiffrés dont l'objectif est l'amélioration du cadre de vie des habitants. Ces conventions furent élaborées sur les communes de **Saint Etienne du Rouvray, Oissel, Val de Reuil, Cléon et Saint Aubin les Elbeuf.** La présentation des bilans 2016 et la programme des actions 2017 sont actuellement en cours avec les services del'Etat et les communes concernées.

## LES CONSEILS CITOYENS

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 24 février 2014 a créé **les Conseils Citoyens** dans l'ensemble des quartiers prioritaires afin de conforter les dynamiques citoyennes existantes, en favorisant l'expertise partagée, en garantissant la place des habitants dans toutes les instances de pilotage.

Le conseil citoyen doit permettre aux habitants des quartiers de la politique de la ville de devenir des citoyens actifs de leur quartier, de leur commune et de leur agglomération.

A ce titre, **Le Foyer Stéphanaï participe à 3 conseils citoyens** à Saint Etienne du Rouvray : sur les quartiers « Hartmann- La Houssière », « Thorez » et « Château Blanc ». Il existe un conseil citoyen sur Cléon où nous ne sommes pas associés.

## LES PROJETS ET ANIMATIONS DU DEVELOPPEMENT SOCIAL

### Réalisés :

- ✓ Un chantier jeunes avec l'ASPIC sur l'immeuble Brassens quartier Thorez, SER pour rénover 2 appartements
- ✓ Un chantier jeunes avec le Point Virgule en Février 2017 pour rénover la cage d'escalier 2 immeuble Marguerite, Cléon les Fleurs

### En prévision :

- ✓ Un chantier d'insertion avec le centre social de la Houssière sur l'immeuble Emeraude et sur Hartmann pour rénover les soubassements de l'Espace Célestin Freinet et refaire la cage 19.
- ✓ Un projet de jardin collectif sur le quartier Thorez avec le centre social Brassens (carrés potagers) : plantations le 05/04
- ✓ Un chantier Jeunes est prévu avec le Centre social Le Sillage : 3 semaines en Juillet 2017 pour repeindre des soubassements sur Cléon les Fleurs.
- ✓ Programmation des journées d'animation sur Saint Etienne du Rouvray d'Avril à Octobre, sur Madrillet, Hartmann - la Houssière, Thorez, et sur Cléon
- ✓ Challenge du Fair Play le Mercredi 3 Mai à Oissel avec Normandie Foot.
- ✓ La semaine nationale des HLM aura lieu du 24 Juin au 2 Juillet 2017 sur le thème de la transition énergétique
- ✓ Les Olympiades du Foyer Stéphanois le 20 Septembre 2017 à St Etienne du Rouvray (animée par le Stade Sottevillais).

## PRESENTATION DU BILAN DES ENGAGEMENTS ET DES ENQUETES 2016

Livrets remis en séance aux membres de la C.N.L.

## PRESENTATION DU TRAVAIL INTER-BAILLEUR SUR LA GRILLE DE VETUSTE

La grille de vétusté a été transmise par courrier à tous les membres de la CNL afin d'en prendre connaissance. La CNL l'étudie et fera savoir si elle souhaite être signataire en faisant d'éventuelles propositions de négociation.

### Projet d'accord collectif relatif à la mise en œuvre d'une grille de vétusté, réalisé par 7 bailleurs



Conclu :

Entre la Société d'HLM ESH LE FOYER STEPHANAIS dénommée ci-après LE BAILLEUR

Et les Associations de locataires : CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT – Fédération de Seine Maritime

Préambule :

Cet accord est conclu en application des dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

### ARTICLE 1. OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord collectif a pour objet :

- de préciser les obligations des parties en matière d'entretien du logement et de ses équipements ;
- de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés ;
- d'établir la grille de durée de vie des équipements, les franchises et abattements conventionnels applicables aux travaux de remise en état ;
- de définir les modalités d'information, de conseil aux locataires et de communication du présent accord.

### ARTICLE 2. CONSEILS APPORTES AUX LOCATAIRES PREALABLEMENT A LEUR SORTIE

Dès la réception du congé d'un locataire le BAILLEUR adresse à ce dernier un barème du cout des principaux travaux de remise en état du logement ainsi qu'un exemplaire du présent accord.

En outre le BAILLEUR s'engage à proposer au locataire une visite conseil afin que ce dernier puisse restituer son logement dans les meilleures conditions. L'objectif de cette démarche est d'indiquer au locataire sortant, les réparations qui seront vraisemblablement à sa charge s'il n'y porte pas remède.

Les travaux qui seraient exécutés par le locataire à la suite de ces conseils, devront être réalisés selon les règles de l'art, à défaut, les désordres seraient imputés lors de la sortie.

Il est rappelé que la visite conseil ne peut en aucun cas avoir de valeur contractuelle ; en effet elle est effectuée dans un logement occupé : en présence de mobilier certaines dégradations peuvent rester cachées. En outre des détériorations peuvent survenir entre la date de cette visite et la date de l'état des lieux, notamment à l'occasion du déménagement.

Néanmoins, dans le cadre de son devoir de conseil, le BAILLEUR s'engage à ne pas facturer aux locataires sortant les travaux de remise en état liés à des désordres manifestement visibles lors de la visite conseil et qui n'auraient pas fait l'objet de conseils de remise en état lors de celle-ci.

### ARTICLE 3. ETABLISSEMENT DE L'ETAT DES LIEUX

L'établissement des états des lieux est obligatoire lors de la remise et de la restitution des clés (cf. Article 3 de loi du 6 juillet 1989). Il est établi « contradictoirement entre les parties ».

L'état des lieux est un constat : il décrit l'état du logement, de ses revêtements et de ses équipements, ainsi que celui des annexes (cave, garage etc.).

Le bailleur s'engage à rédiger clairement et lisiblement ses états des lieux et à utiliser en particulier les constats suivants :

- Etat neuf
- Bon état
- Usagé, défraîchi, état d'usage, état moyen
- Mauvais état
- Manquant

Le bailleur s'oblige par ailleurs à préciser les constats (étendue, localisation) lorsque la responsabilité du locataire peut être engagée (dégradation ou défaut d'entretien courant ou transformation sans accord du bailleur).

Il doit être effectué dans de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel ; le logement et ses annexes doivent être vides de toute occupation.

Une fois signé par le bailleur et le locataire, il fait foi en cas de contestation sur l'état du logement.

Si l'une des parties refuse de signer l'état des lieux, ou ne se présente pas lors du rendez-vous, l'une ou l'autre des parties est en droit de faire appel à un huissier de justice pour dresser un constat « à frais partagés par moitié » (art. 3 de la loi du 6 juillet 1989).

### ARTICLE 4. RAPPEL DES OBLIGATIONS DES PARTIES EN MATIERE D'ENTRETIEN DU LOGEMENT

Le locataire doit assurer un usage normal de son logement qui inclut l'obligation de prendre en charge l'entretien courant du logement, de répondre des dégradations de son logement et de réaliser les réparations définies par le décret 87-712 du 26 aout 1987.

L'article 1755 du Code Civil limite toutefois ces obligations à la charge du locataire dans les cas de vétusté ou lorsque les réparations sont occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le Décret 2016-382 du 30 mars 2016 définit la vétusté comme « *l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.* »

## ARTICLE 5. GRILLE DE VETUSTE

Le Décret 2016-382 du 30 mars 2016 précise que la grille de vétusté validée par un accord collectif « définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire. »

EQUIPEMENTS		Durée de vie (en années)	Période sans abattement (en années)	% abattement par année
MUR	Faïence	30	10	4
	Peinture, papiers peints	7	2	16
SOL	Carrelage, parquet en bois massif	30	10	4
	Sols PVC, revêtement stratifié	15	5	8
	Moquette	8	2	13,3
MENUISERIE / FERMETURE	Menuiserie extérieure (fenêtre, porte fenêtre, porte d'entrée), porte de garage, portail, portillon, porte de cave, volet battant/roulant, persienne (PVC, alu, bois et acier)	25	10	5,3
	Menuiserie intérieure (porte intérieure, porte et aménagement de placard), clôture souple, rigide	20	5	5,3
	Serrure, quincaillerie, mécanisme et manœuvre de volet roulant	10	2	10
PLOMBERIE SANITAIRE CHAUFFAGE	Radiateurs	30	10	4
	Appareil sanitaire (grès/porcelaine, inox, résine)	20	5	5,3
	Chaudière, chauffe-bain	15	5	8
	Bouches VMC, robinetterie et accessoires, mobilier stratifié (meuble sous évier, meuble vasque)	10	2	10
ELECTRICITE	Tableau électrique, disjoncteur, appareillage électrique (prise, interrupteur, point lumineux), interphone/visiophone, convecteur	20	5	5,3
	Cumulus, appareil électrique de cuisson	15	5	8

Il est appliqué systématiquement un résiduel de 20 % sur la valeur de remise en état.

Cette grille ne constitue pas, pour les locataires en place un engagement de la part du BAILLEUR à effectuer, en cours de bail, des travaux de réfection des embellissements ou de remplacement des équipements au seul motif que ceux-ci auraient atteint ou dépassé leur durée de vie « théorique ».

Le locataire ayant la jouissance exclusive des lieux loués, il lui appartient, et à lui seul, d'assurer les menues réparations et l'entretien courant conformément à la loi du 6 juillet 1989 et au décret du 26 août 1987.

La vétusté ne s'applique pas dans les SIX cas suivants, pour lesquels le locataire doit assumer l'intégralité des frais de remise en état sans abattement pour vétusté :

1. la dégradation caractérisée ;
2. le défaut de propreté et d'hygiène du logement ;
3. les locaux ayant fait l'objet de transformations sans l'accord du Bailleur ;
4. le remplacement d'équipement rendu nécessaire suite à la dépose par le locataire ou lorsque le locataire a effectué un remplacement dont les caractéristiques d'origine n'ont pas été respectées ;
5. le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé ;
6. le défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre non déclaré par le locataire.

## ARTICLE 6. CALCUL DE L'INDEMNITE DE REPARATION LOCATIVE

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des matériaux ou équipements concernés, réalisés par le bailleur ou remis à neuf lors de la sortie par le précédent locataire ou rénovés en cours de bail. Il est tenu compte de l'Etat des lieux d'entrée et des factures ou procès-verbaux de réception des travaux réalisés depuis l'entrée dans les lieux.

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur (le locataire) est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf preuve du contraire » (art 1731 du code civil).

L'état des lieux de sortie, en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée, permet de déterminer les travaux nécessaires à la remise en état du logement, y compris ses équipements et ses embellissements.

Il est rappelé que la facturation de réparations locatives a un caractère indemnitaire. Celle-ci a pour but de dédommager le bailleur du préjudice subi du fait du non-accomplissement par le locataire de ses obligations. Par conséquent, il ne peut être exigé du bailleur qu'il fournisse des factures pour justifier du calcul de l'indemnité ; il n'en demeure pas moins que l'indemnité demandée doit correspondre aux dommages subis sur la base d'une référence de prix (devis, marchés, bordereau de prix).

## ARTICLE 7. DUREE DE L'ACCORD - COMMUNICATION

L'accord s'applique et est opposable, dès sa signature à l'ensemble des locataires du BAILLEUR, ainsi qu'aux nouveaux locataires. Il est conclu pour une durée de 5 ans renouvelable par tacite reconduction d'une année sauf dénonciation par l'une des parties dans un délai de 6 mois avant le terme de son renouvellement.

Cet accord est consultable auprès des bailleurs signataires, notamment via leur site internet respectif.

Fait à ..... Le ..... Signataires

# ANNEXES

SERVICES CONCERNES	PERSONNES CONCERNÉES	LOCATAIRES CONCERNÉS	ADRESSE CONCERNÉE	PROBLÈMES/DEMANDES SOULEVÉS LORS DE LA RÉUNION	CONCLUSION/ABOUTISSEMENT (à compléter au fil de l'eau)
<b>S.E.R. - 23 MAI 2016 (161 locataires conviés)</b>					
			Du Foyer Stéphanois ⇄ 7	FE / FS / IL / CS / DB / ESSEID A / SANNIER T	
			De la Ville ⇄ 0	/	
			Des représentants des locataires ⇄ 2	Mr VALLEE / Mr LIEURY	
			Nombre de locataires ⇄ 6	3,73%	
				Au sujet de la mauvaise tenue de certains jardins des pavillons, un rappel au règlement intérieur sera effectué suivi de sanctions prises à l'encontre des personnes concernées. Certaines procédures en justice seront mises en place si cela s'avère être la seule solution pour remédier aux dysfonctionnements	une procédure en cours
cadre de vie	CS/IL			Sur l'immeuble Brassens, concernant les incivilités qui nuisent à la tranquillité des locataires et coûtent chers en réparations, il est rappelé que nous avons besoin des locataires pour nous faire remonter toutes les informations pouvant nous être nécessaires dans les actions que nous avons déjà entreprises. Il est rappelé que nos correspondants de nuit passent chaque jour et qu'ils sont joignables par téléphone au numéro suivant 06-08-74-93-85 Mr Sannier	les correspondants de nuit ont intégré Thorez dans leur tournée
cadre de vie	CS/IL			Au Catelier, certaines voitures, pouvant être assimilées à des voitures « ventouses », prennent des places de stationnement nécessaires aux locataires, des actions d'enlèvement seront prises en partenariat avec la Police	fait
cadre de vie	CS/IL			Rappeler que les jets de pains sont interdits et qu'ils ont pour conséquence d'attirer des nuisibles (tels que rats...)	fait
patrimoine	FS	Mme Faz	Mado Robin	lui faire parvenir une attestation du Foyer stipulant que la place de stationnement sur laquelle elle s'est fait verbalisée n'est pas une place handicapée	Attestation transmise
cadre de vie	CS/IL	Mme Garcia Prevel	Mado Robin	problème avec les familles THIAM et KHALDI ont été ré-évoquées, voir les dégradations provoquées par ces familles pour éventuelles facturations ?	Courriers fait
patrimoine	DB	Mme Fréret Laurence	Félix Leclerc	problème de joints de fenêtres évoqué par la CNL	contactée sans suite
patrimoine	DB	Mme Cœur d'acier	Félix Leclerc	problème de peinture des appuis suite à la réhabilitation + fissure cuisine	travaux peinture en mai 2016
clientèle	CC	Mme Tahtout	Brassens cage 9	souhaite mutation	reçu en RV souhaite uniquement pavillon au Catelier ou Thorez (pas de dispo)



SERVICES CONCERNES	PERSONNES CONCERNES	LOCATAIRES CONCERNES	ADRESSE CONCERNEE	PROBLEMES/DEMANDES SOULEVES LORS DE LA REUNION	CONCLUSION/ABOUTISSEMENT (à compléter au fil de l'eau)
<b>SAHURS / VAL DE LA HAYE - 20 JUIN 2016 ( 48 locataires conviés)</b>					
			Du Foyer Stéphanois ⇨		
			De la Ville ⇨ 2	Messieurs les Maires	
			Des représentants des locataires ⇨ 3	Mr BURG / Mr VALLEE / Mr LIEURY	
			Nombre de locataires ⇨ 1	2,08%	
/	/	/		NEANT	

**PERSONNES PRESENTES :**

SERVICES CONCERNES	PERSONNES CONCERNES	LOCATAIRES CONCERNES	ADRESSE CONCERNÉE	PROBLEMES/DEMANDES SOULEVÉS LORS DE LA REUNION	CONCLUSION/ABOUTISSEMENT (à compléter au fil de l'eau)
<b>IGOVILLE / SOTTEVILLE SOUS LE VAL / TOURVILLE LA RIVIERE - 21 SEPTEMBRE 2016 ( 30 locataires conviés)</b>					
			Du Foyer Stéphanois ⇔ <b>6</b>	FE / FL / FS / IL / DB / GT	
			De la Ville ⇔ <b>3</b>	Maire de Sotteville sous le Val + adjointe au Maire + adjointe au Maire d'Igovie	
			Des représentants des locataires ⇔ <b>3</b>	LIEURY A / BURG D / VALLEE J	
			Nombre de locataires ⇔ <b>7</b>	<b>23,33%</b>	
				Concernant la présentation des travaux programmés sur le patrimoine de Sotteville sous le Val, il a été exposé qu'en 2016 les chaudières seront remplacées et les VMC modernisées et qu'en 2017 un démoussage des toitures et ravalement des façades seront réalisés (comprenant la reprise technique des fissures constatées sur les logements 18-20-22)	
				Sur Igovie, ces mêmes travaux de façades et démoussage seront réalisés en 2019	
				Il a été évoqué la problématique des logements vendus. Une communication par voie du bulletin municipal proposera aux propriétaires intéressés, pour profiter des prix obtenus par le Foyer Stéphanois pour réaliser leur propre ravalement, de se faire connaître pour la fin de l'année 2016 auprès de Mr BAUDOIN par courrier adressé au siège du Foyer Stéphanois	
				Une grande partie de notre rencontre a été consacrée à la politique de vente du Foyer Stéphanois. A cette occasion les modalités, tant de déterminations des prix de vente que des procédures à suivre ont été explicitées. Beaucoup de ces informations sont accessibles sur le site internet du Foyer Stéphanois à l'adresse www.foyer-stephanois.fr dans la rubrique " devenir propriétaire ". Bien d'autres sujets pourront être consultés sur ce site pouvant intéresser les locataires (enquête SLS, paiements en lignes, demande d'intervention, demander un logement,...)	
Patrimoine	HL			A l'arrière des maisons 18-20-22, des talus ne sont pas entretenus par la société STEEV. Un point sera réalisé avec l'entreprise sur place pour s'assurer que tous les terrains collectifs propriété du Foyer Stéphanois font bien l'objet d'un entretien	Le patrimoine de Sotteville sous le Val, Igovie, Tourville ne sont pas inclus au contrat d'entretien des espaces verts.
Patrimoine	DB			De même sur ces trois logements un diagnostic précis sera réalisé concernant les réseaux eaux usées et eaux vannes afin que les fuites soient réparées	intervention réalisée
Patrimoine	DB			Concernant les 4 logements de Sotteville sous le Val construits ces dernières années, une reprise des peintures des portes d'entrées et des portes de garages sera effectuée	à voir en cours d'année,

**PERSONNES PRESENTES:**

SERVICES CONCERNES	PERSONNES CONCERNÉES	LOCATAIRES CONCERNÉS	ADRESSE CONCERNÉE	PROBLEMES/DEMANDES SOULEVÉS LORS DE LA RÉUNION	CONCLUSION/ABOUTISSEMENT (à compléter au fil de l'eau)
<b>BOSC ROGER EN ROUMOIS / THUIT SIGNAL / ST OUEN DU TILLEUL / ORIVAL - 19 OCTOBRE 2016 ( 93 locataires conviés)</b>					
<b><u>PERSONNES PRESENTES :</u></b>		Du Foyer Stéphanois ⇨ 5		FE / FL / FS / IL / GT	
		De la Ville ⇨ 5		Maire d'Orival / Maire de St Ouen / Adjointe au Maire de St Ouen / 2 adjoints de bosc roger	
		Des représentants des locataires ⇨ 4		LIEURY A / BURG D / VALLEE J / LORIOT O	
		Nombre de locataires ⇨ 8		8,60%	
			/	Tout d'abord il a été rappelé les raisons de la présence des locataires-élus de la CNL, de leur présence bénévole dans les organes de décisions du Foyer Stéphanois comme le conseil d'administration, les commissions d'attributions, les commissions ventes ou les commissions d'ouverture des plis. Il a été également pointé le fait que seul 25% des locataires ont votés et qu'il est bien dommage qu'ils soient si peu nombreux. Ces élections se déroulent tous les 4 ans	/
			/	Une grande partie de notre rencontre a été consacrée à la politique de vente du Foyer Stéphanois. A cette occasion les modalités, tant de déterminations des prix de vente que des procédures à suivre ont été explicitées. Beaucoup de ces informations sont accessibles sur le site internet du Foyer Stéphanois à l'adresse <a href="http://www.foyer-stephanais.fr">www.foyer-stephanais.fr</a> dans la rubrique « devenir propriétaire ». Bien d'autres sujets pourront être consultés sur ce site pouvant intéresser les locataires (enquête SLS, paiements en lignes, demande d'intervention, demander un logement,...)	/
Patrimoine	AJ		BOSC ROGER LA SEMELAINNE	Concernant la présentation des travaux programmés sur le patrimoine de Bosc Roger La Semelaigne, il a été exposé qu'en 2017 le mode chauffage électrique sera remplacé par un chauffage central au gaz de ville.	Dernière mise au point avec GRDF à mettre en place avant consultation des entreprises en avril 2017.
Patrimoine	AJ		BOSC ROGER LA MAROUZE	Concernant la présentation des travaux programmés sur le patrimoine, il a été exposé qu'en 2018 les chaudières et les VMC seront remplacées.	/
Patrimoine	DB		SAINT OUEN RESIDENCE ST JACQUES	Les réseaux d'assainissement feront l'objet d'une réfection en 2017 (la réfection des installations électriques et le remplacement des menuiseries extérieures venant de s'achever).	Etude en cours, plans réalisés par la maîtrise d'œuvre. Exécution à suivre
Patrimoine	AJ		THUIT DE L'OISON	En 2017, les persiennes seront remplacées avec une éventuelle option pour en installer aux fenêtres qui en sont aujourd'hui dépourvues (selon le coût).	Travaux à réaliser dans l'année.
Patrimoine	AJ		ORIVAL	Les portes d'entrées seront remplacées fin 2016 début 2017	Portes remplacées en février 2017 - des finitions extérieures à terminer.
Patrimoine	AJ/DB/CT		BOSC ROGER	Sur proposition d'une élue de Bosc Roger, il a été décidé que le Foyer Stéphanois informera par courrier les mairies en même temps que les locataires des travaux qui débiteront sur les résidences concernées (Olivier à rajouter dans procédure)	Courriers seront réalisés pour les prochains travaux programmés.
			/	Un feuillet relatif au bon fonctionnement des installations de VMC sera adressé aux mairies pour relayer, si besoin, auprès des locataires, la nécessité de gérer en bon père de famille son logement, eu égard aux phénomènes d'humidité engendrés par un mauvais usage de ces installations	Document correspondant annexé au bail à transmettre aux mairies
Patrimoine	AJ		THUIT DE L'OISON	Les portes de services oubliées lors du chantier de peinture des portes seront peintes dans les prochains mois.	Portes peintes en janvier 2017.
Patrimoine	AJ		THUIT DE L'OISON	Les tuiles cassées ainsi que les anti-rongeur défectueux seront remplacés.	Devis à réaliser.
Patrimoine	FS		THUIT DE L'OISON	Il sera inscrit au plan pluriannuel le démoissage des toitures et réparations des gouttières (sous 3 ans).	A planifier lors de la prochaine mise à jour du plan pluriannuel
Patrimoine	FS		THUIT DE L'OISON	Pour une programmation de travaux sur le plus long terme, une étude technique sera diligentée afin d'envisager le remplacement des tuiles de façades par un autre matériaux.	Etudes à lancer
Patrimoine	AJ/GT		THUIT DE L'OISON	Voir avec la mairie le problème des nouveaux propriétaires qui implantent leur limite de propriété sur le foncier du Foyer Stéphanois. Adresser une mise en demeure à ces propriétaires	Suite constat par A. JOLIVET, pas de problème de limite de propriété identifié.
Patrimoine	AJ		BOSC ROGER LA SEMELAINNE	Il y a une bande de terrain qui n'est pas entretenue entre les clôtures et le champ. Le Foyer Stéphanois regardera à qui appartient cette assiette foncière et fera des propositions pour remédier au problème.	Pas d'informations identifiées sur le cadastre. Investigations à poursuivre sur le terrain.
Cadre de vie	GT		BOSC ROGER LA SEMELAINNE	Concernant les chiens qui se promènent en toute liberté, seuls quelques logements semblent concernés. Notre responsable de territoire fera un rappel au règlement aux propriétaires concernés et prendra des mesures plus contraignantes si le problème ne se trouvait pas réglé	Une lettre circulaire a été faite en janvier 2017
Cadre de vie	GT		SAINT OUEN RESIDENCE ST JACQUES	Des véhicules circulent sur les pelouses. Le responsable de territoire fera une circulaire rappelant les règles à respecter. Là encore des mesures coercitives pourraient être prises à l'encontre des contrevenants si cela s'avérait nécessaire. Une étude sera réalisée par le service technique en partenariat avec la commune pour envisager des aménagements éventuels pour remédier à ce problème (en pensant à l'accès des services de secours)	Une lettre circulaire a été faite en janvier 2017
Patrimoine	HL			Il semblerait qu'un lot assez important de DAAF soient défectueux sur ce secteur. Les personnes qui se sont fait recensées auprès de Mr SANCHEZ recevront la visite de notre régie afin de procéder au remplacement de ces derniers	Effectué par la regie les DAAF sont repris en garantie
Patrimoine	HERVE			voir sur place avec Mr Lorient les quelques arbres nécessitant un abattage (notamment voir Tilleul chez Madame Davenet)	Arbre situé en partie privative (locatif) car locataire en place depuis la mise en service des logements vu avec Aurelia
Patrimoine	AURELIA			voir problème d'infiltration chez Mr Bene Régis au Thuit (à deux endroits semble t'il)	Intervention de Bienfait le 22/11/2016
Clientèle	CYRIL			au titre de la loi Boutin, demander l'expulsion de Mr Machu qui est seul dans un T4 (pour en reparler)	En cours

SERVICES CONCERNES	PERSONNES CONCERNÉES	LOCATAIRES CONCERNÉS	ADRESSE CONCERNÉE	PROBLEMES/DEMANDES SOULEVÉS LORS DE LA RÉUNION	CONCLUSION/ABOUTISSEMENT (à compléter au fil de l'eau)
<b>CLEON - 16 NOVEMBRE 2016 ( 518 locataires conviés)</b>					
<b>PERSONNES PRESENTES :</b>		Du Foyer Stéphanois ⇨ 11	FE / FL / FS / CC / IL / DB / GT / SARR Mohamadou / Colette DUVAL / Pape N'DIAYE / Hamdoune DJELLOUL		
		De la Ville ⇨ 0	/		
		Des représentants des locataires ⇨ 5	A. LIEURY / J. VALLEE / O. LORIO / D. BURG / A. REMOND		
		Nombre de locataires ⇨ 14	2,70%		
/	/	/	/	il a été rappelé les raisons de la présence des locataires-élus de la CNL, de leur présence bénévole dans les organes de décisions du Foyer Stéphanois comme le conseil d'administration, les commissions d'attributions, les commissions ventes ou les commissions d'ouverture des plis. Il a été pointé le fait que seul 25% des locataires ont votés et qu'il est bien dommage qu'ils soient si peu nombreux. Ces élections se déroulent tous les 4 ans.	
/	/	/	/	Une information a été donnée concernant l'accès au site internet du Foyer Stéphanois et aux services qui sont accessibles à l'adresse www.foyer-stephanois.fr. Des sujets peuvent être consultés sur ce site pouvant intéresser tous les locataires (enquête SLS, paiements en lignes, demande d'intervention, demander un logement, actualités de la société...	
				<b>Sur Cléon/Saint Aubin Les Fleurs :</b> en 2017 le programme lié à l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) est prévu (résidentialisation et isolation des façades sur le modèle de ce qui a été réalisé sur les bâtiments Jade, Ceillet et Narcisse). Ces travaux feront l'objet de présentations et d'échanges avec les locataires en amont. Le Foyer Stéphanois ne maîtrisant pas les délais liés au programme ANRU, nous espérons que ces travaux pourront débutés pendant cette année 2017. En fin d'année 2016 ou sur le début d'année 2017, le surpresseur de la tour Glycine est prévu d'être remplacé	
				<b>Sur Cléon Lacroix :</b> en 2018, tout comme pour Les Fleurs, au titre de l'ANRU un programme de residentialisation est prévu pour ce quartier. Là encore, ce programme fera l'objet d'une concertation avec les locataires et d'une présentation en amont. En 2018, est également prévue une opération de réfection des installations électriques des logements et de remplacement des équipements sanitaires	
				<b>Sur les pavillons de l'allée Sortemboc :</b> en 2017 nous avons prévu le remplacement des vélux et en 2018 le remplacement des chaudières et des ensembles de VMC	
Patrimoine	HL			Pour tous les sites, un rappel sera fait aux entreprises titulaires des contrats d'entretien et notamment celle en charge des chaudières afin qu'une campagne d'information soit réalisées en amont des visites	Fait dans le cadre du nouveau contrat débuté au 01/01/2017
Patrimoine	AJ			Concernant Cléon Les Fleurs, les locataires, subissant de nombreuses incivilités, sont demandeurs de voir élargir le champ de la vidéo-protection sur le domaine public. Le Foyer Stéphanois est favorable à cette demande et la fera remonter auprès de la mairie. Un diagnostic sera réalisé dans les logements pour envisager une programmation des remplacements des équipements électriques et sanitaires au plan pluriannuel de travaux de l'entreprise	Demande de videoprotection supplémentaire faite à la mairie - Diagnostic des installations électriques et sanitaires à faire avant cet été pour MAJ du plan pluriannuel de travaux.
Patrimoine Cadre de vie	AJ/HL/GT			Concernant Cléon Lacroix, les locataires demandent à ce qu'un nettoyage des massifs de haies soit réalisé des nombreux détritus qui les jonchent. Devant certains bâtiments et notamment Quantz, quel type d'aménagement pourrait être réalisé afin d'empêcher les salissures récurrentes des halls d'entrée. Le Foyer Stéphanois informe les locataires que trois panneaux vont être prochainement installés aux trois entrées afin que le repérage des bâtiments soient plus aisés pour les visiteurs. Un locataire occupe illégalement le parking public qui se situe devant l'immeuble Beethoven en s'octroyant de nombreuses places de stationnements. Le Foyer Stéphanois fera remonter cette information à la mairie pour un règlement durable	Le locataire qui occupe illégalement le parking a été identifié et a reçu un courrier du foyer stéphanois.
Patrimoine	AJ/HL/FS			Concernant les villas Souday, les locataires demandent à ce que le panneau RPA soit retiré (demande va être faite à la ville). Un rappel au prestataire de nettoyage va être fait pour que le nettoyage extérieur des vitres des halls soit réalisé, que la propreté des sous-sols et du local poubelles soit mieux assurée et qu'un nettoyage des avaloirs extérieurs soit assuré pour retirer les feuilles qui bouchent les installations et provoquent des risques d'inondation des garages. De même, les rampes qui mènent aux sous-sols sont à nettoyer. Le Foyer Stéphanois va étudier la possibilité de prévoir, au plan pluri-annuel de travaux, le remplacement des persiennes des logements (si possible par des volets roulants). Régulièrement un lampadaire sur deux fonctionne, le problème sera étudié. Une demande de portail automatique pour sécuriser l'accès au parking est faite. Cette intervention ne pouvant se faire sans impact sur la quittance, un accord collectif sera proposé aux habitants. Le service technique étudiera la possibilité d'aménager le local poubelles différemment (taille plus petite ? Carrelage ?...)	Demande à la mairie pour retirer le panneau faite - Local poubelle reste à aménager - Problème de lampadaire réglé le 08/11/16. Remplacement des persiennes programmé en 2018.
Patrimoine	Hervé Didier Isabelle	Mr SEGUILLON	OFFENBACH	gros problème dans le logement du dessus	expertise effectuée 02/01/2017 par SMACL: notre responsabilité n'est pas engagée
Patrimoine	Didier	Mr HAMIDOU	BOIS CHENU	radiateur ne fonctionne toujours pas dans le logement ainsi qu'un problème avec le vélux (vélux lui-même ou store ???)	(AJ) Intervention SPHA le 23/11/16 - Store (locatif)