



# Livret d'accueil du locataire



# Bienvenue dans votre résidence

1

Votre résidence

P. 03

2

Votre arrivée

P. 09

3

Ce que vous  
aurez à payer

P. 11

4

Comment  
payer ?

P. 13

5

Les règles d'or pour  
bien vivre dans sa  
résidence

P. 15

6

Entretien,  
réparations  
et travaux

P. 19

7

Choses à  
proscrire lors de  
vos travaux

P. 23

8

Vous quittez  
votre logement

P. 25

9

Bien trier  
ses déchets

P. 27

10

Les commissions  
et enquêtes

P. 29

11

Numéros  
et adresses utiles

P. 31

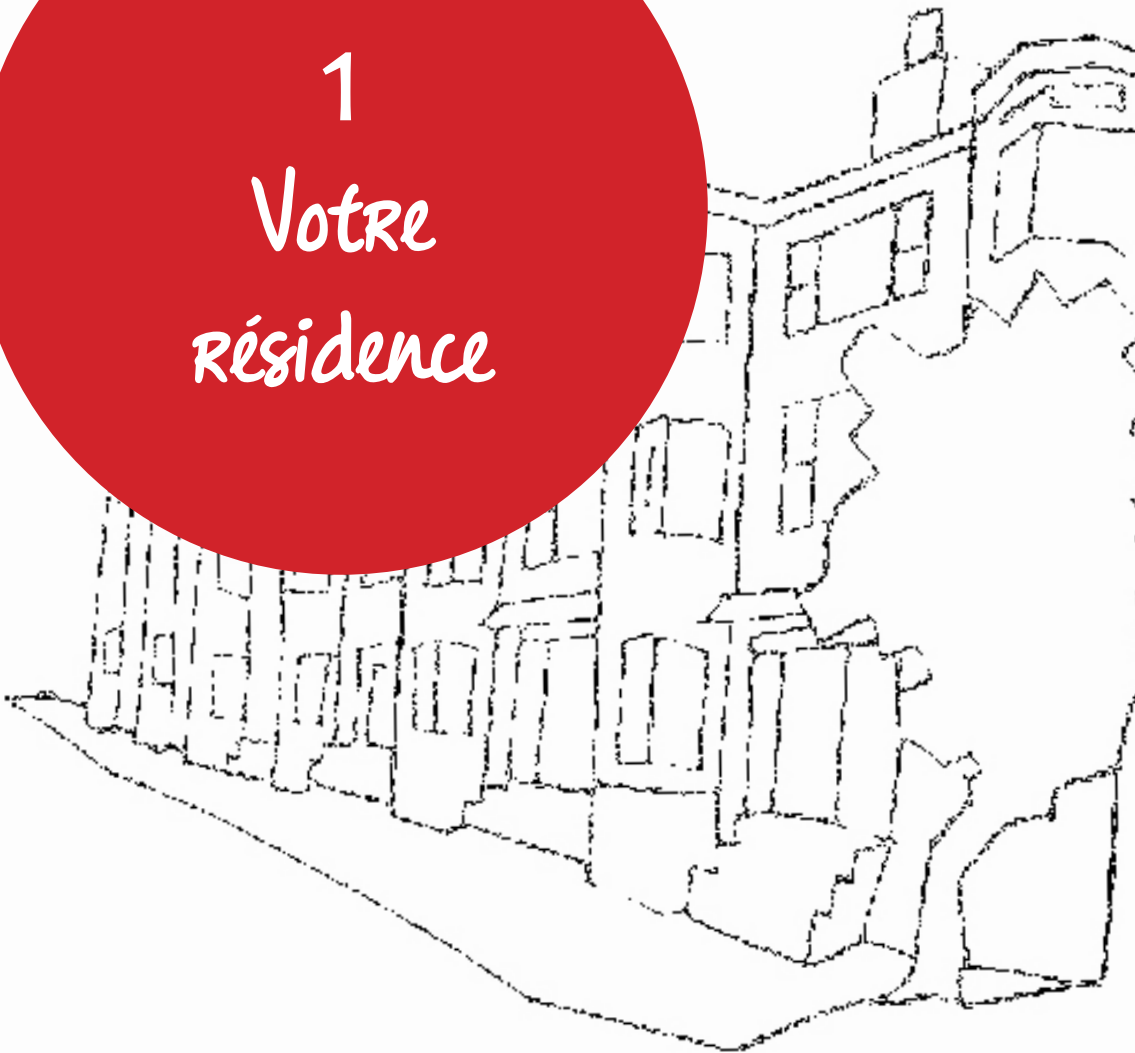
12

Documents  
annexes

P. 35



1  
VOTRE  
RÉSIDENTE





Les Offices Publics de l'Habitat sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial rattachés aux collectivités territoriales (communes et départements) ou à leurs groupements (EPCI). Leur statut résulte de l'ordonnance N° 2007-137 du 01/02/2007 ratifiée par la loi du 05/03/2007 qui a transformé les statuts des Offices Publics d'Habitations à Loyer Modéré (OPHLM) et les Offices Publics d'Aménagement et de Construction (OPAC) en un statut unique d'Offices Publics de l'Habitat. Ils disposent d'un budget autonome et entretiennent des liens privilégiés avec la collectivité territoriale.

Les locataires élisent parmi eux des administrateurs qui les représentent au sein du Conseil d'Administration dont tous les membres sont bénévoles. Les Offices Publics de l'Habitat comme les autres organismes d'HLM ont une vocation sociale ; ce sont des organismes sans but lucratif. Ils construisent des logements avec des prêts aidés par l'Etat. Les loyers demandés aux locataires sont destinés à assurer le remboursement de ces prêts, ainsi que l'entretien et la gestion des logements. Les Offices Publics de l'Habitat sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires particulières aux HLM ; leur fonctionnement est contrôlé par les Pouvoirs Publics.

### L'Office gère :

---

1432	33	858	2	129
logements en location sur 10 résidences	locaux commerciaux, professionnels, ou Associatifs en location, 5 en copropriété	emplacements de stationnement en location	foyers pour personnes âgées	logements en copropriété

---

Joinville-le-Pont Habitat est dirigé par un Conseil d'Administration composé de 17 membres : des élus du Conseil Municipal de Joinville-le-Pont, des représentants de l'État, d'Institutions familiales et sociales ainsi que des représentants de locataires.

Notre équipe de 36 personnes composée à la fois par des fonctionnaires et des agents de droit privé, est à votre service et vous souhaite de vivre agréablement dans votre logement.

14 Gardien(ne)s et Agents Techniques sont présents sur les résidences. Ils seront votre premier interlocuteur, alors n'hésitez pas à aller vous présenter dès votre arrivée et à bien noter les horaires d'ouverture de la loge. Joinville-le-Pont Habitat a réalisé ce guide pour faciliter votre installation, résoudre les petits problèmes de la vie quotidienne et favoriser les bonnes relations entre locataires et gestionnaires.



## Informations à Retenir

Ce livret d'accueil du locataire vous sera très utile dans les mois et les années à venir : nous vous invitons à le lire puis à le conserver. Il répondra à toutes les questions techniques ou administratives que vous pourriez rencontrer. Il est accompagné du règlement intérieur de Joinville-le-Pont Habitat. En signant votre contrat, vous vous engagez à respecter les règles qui y sont indiquées. Des moyens d'information sont également installés dans votre hall d'entrée ; n'hésitez pas à consulter les différents panneaux d'affichage.

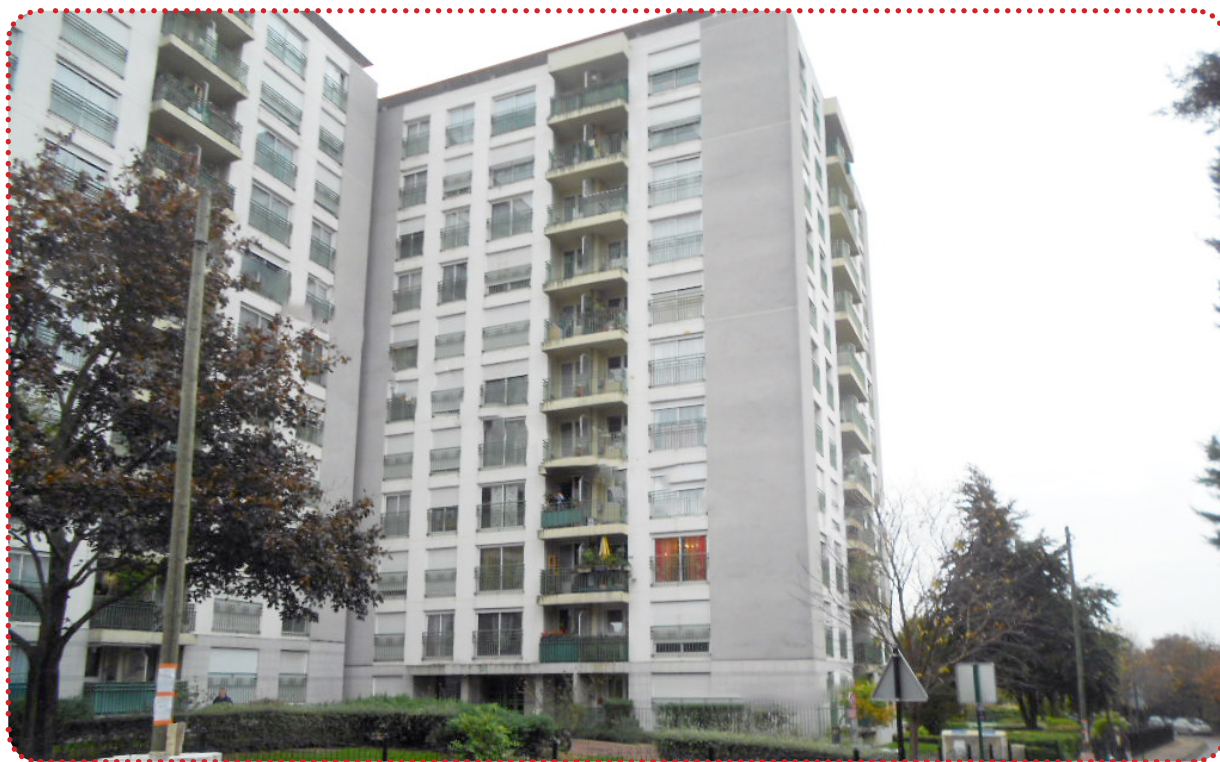
Retrouvez-nous également sur notre site internet:

**[www.joinvillehabitat94.fr](http://www.joinvillehabitat94.fr)**





# Votre Résidence : Viaduc



25 et 27 rue Eugène Voisin, 94340 JOINVILLE-LE-PONT

01 48 85 74 92

## Informations utiles

Résidence H.L.M.  
130 logements - 2 immeubles avec ascenseurs

Gardiennage : Madame Brigitte **DAUTIGNY**

Horaires d'ouverture de la loge (située au bâtiment A) :  
Du lundi au vendredi de 11h00 à 12h00 et de 17h30 à 19h00  
Le samedi matin de 11h00 à 12h00

**Passage des encombrants** : le 1<sup>er</sup> lundi de chaque mois  
**Ramassage des poubelles vertes** : le lundi, mercredi et vendredi matin  
**Ramassage des poubelles bleues** : le mercredi





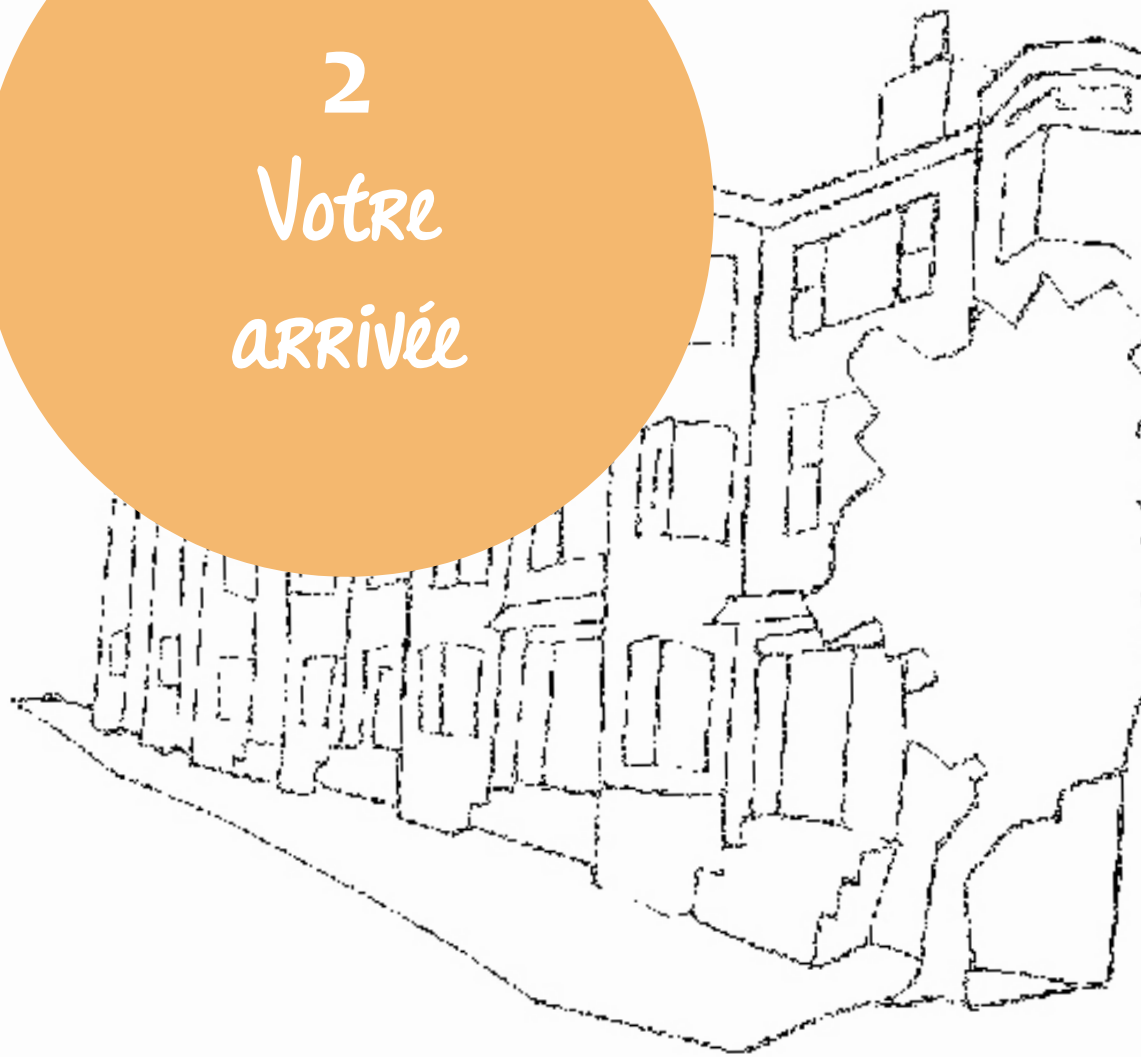
# Résidence Viaduc





2

Votre  
ARRIVÉE



## Contrat de location

Vous allez signer votre contrat, lisez-le attentivement et conservez-le avec ses annexes. Le contrat de location (ou bail) décrit les obligations du locataire et de Joinville-le-Pont Habitat. Il engage les responsabilités de chacune des parties. Il est complété par le règlement intérieur que vous vous engagez également à respecter en signant votre bail.

### Vous noterez que :

- Vous devez occuper vous-même votre logement,
- Ne pas y exercer d'activité commerciale ou professionnelle,
- Ne pas y faire de transformation sans avoir reçu au préalable l'autorisation de Joinville-le-Pont Habitat.

## L'état des lieux

L'état des lieux est réalisé en présence du locataire avec un représentant de l'Office. Vous y ferez noter toutes les imperfections que vous pourrez constater tant sur les parties immobilières que sur les installations et équipements. Vous pouvez demander à ce qu'il soit complété, en ce qui concerne les éléments de chauffage, dans le mois qui suit la première période de chauffe.

Un exemplaire de l'état des lieux, signé par les deux parties, vous sera remis. **Conservez-le soigneusement** : il témoignera, lorsque vous quitterez votre logement, de l'état dans lequel il se trouvait à votre arrivée. Ce document a valeur juridique. N'oubliez pas de communiquer votre nouvelle adresse aux administrations et services publics. Il vous appartient de faire ouvrir les compteurs EDF/GDF et de demander l'installation du téléphone dans votre logement. L'installation d'une antenne extérieure est autorisée en toiture, sous réserve d'un accord écrit de votre bailleur.

## L'attestation d'assurance habitation

Au moment de la signature du bail vous devez fournir une attestation d'assurance. L'assurance de votre logement (et de ses annexes) est une obligation légale (voir la Loi du 6 juillet 1989).

Sans la présentation chaque année de cette attestation indiquant la période garantie et les risques couverts. Joinville-le-Pont Habitat est en droit de souscrire une assurance pour votre compte. Vous devez être assuré avec une garantie responsabilité civile, mais également contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux/les dommages électriques survenant dans votre logement.

Attention, **si vous êtes responsable** en tant que locataire, d'un sinistre **et non assuré**, vous devrez indemniser le tiers lésé (voisin, copropriétaire...). La meilleure solution consiste à couvrir un maximum de risques à travers un contrat unique appelé «Multirisques Habitation».

**C'est une protection indispensable.** Vous pouvez également vous assurer contre le vol ainsi que pour les dommages que vous pourriez causer à vos voisins.

**En cas de sinistre, prévenez Joinville-le-Pont Habitat le plus vite possible et votre assureur** par lettre recommandée avec accusé de réception sous 5 jours (2 jours ouvrés pour déclarer un vol).

En cas de dégâts des eaux, il faut faire un constat amiable de dégâts des eaux et l'envoyer à votre assureur ainsi qu'à Joinville-le-Pont Habitat.

**N'oubliez pas que vous devez fournir la preuve des dommages ; n'effectuez aucune réparation avant le passage de l'expert.**

**Par exemple, si vous êtes victime d'un sinistre et que le responsable n'est pas assuré** : si vous êtes assuré, c'est votre société d'assurances qui vous indemniserà. Sinon, vous risquez de ne pas être dédommagé.

**Par exemple, si un incendie se déclare dans votre cave et se propage dans l'immeuble** : vous devez assurer les dépendances de l'appartement dont vous avez la jouissance (cave, garage).

**Par exemple, les garanties sont-elles identiques d'un assureur à l'autre** : non. L'étendue des garanties, les conditions des contrats et les taux de cotisations varient selon les compagnies d'assurances. Relisez bien votre contrat.

**Par exemple, mon mobilier est-il intégralement garanti en cas de sinistre** : le mobilier et les embellissements réalisés sont remboursés, généralement, après déduction d'une vétusté. Ils peuvent aussi faire l'objet d'une garantie «valeur à neuf». Vérifiez que la valeur de votre mobilier n'excède pas la valeur garantie par votre contrat.

Dans le cas contraire, demandez à votre assureur d'augmenter celle-ci.

3  
Ce que  
VOUS AUREZ  
à payer



# Ce que vous aurez à payer

## Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie correspond à un mois de loyer hors charges. Il sert à couvrir les éventuelles dégradations que vous pourriez causer au logement. Il vous sera restitué en partie ou entièrement après votre départ dans un délai de 2 mois.

## Le loyer - chaque mois

Votre loyer est calculé en fonction de la surface corrigée de votre logement, c'est-à-dire en tenant compte de la superficie de l'appartement, son emplacement dans l'immeuble et de ses éléments d'équipement.

Cette surface vous est remise en même temps que votre contrat de location.

Votre loyer est obtenu en multipliant votre surface corrigée avec un prix par m<sup>2</sup> qui est déterminé par la réglementation. Il est réévalué périodiquement pour assurer l'équilibre de la gestion de l'organisme.

Néanmoins cette réévaluation ne peut dépasser le loyer plafond déterminé par l'Etat.

**Votre quittance peut aussi comprendre le loyer d'un emplacement de stationnement.**

### Que couvre votre loyer ?

- Le remboursement des emprunts souscrits par l'organisme,
- Les dépenses de gestion et d'entretien non récupérables au titre des charges,
- Les dépenses pour les « grosses réparations »,
- Les frais de personnel,
- Les impôts, taxes et assurances payés par le bailleur.

## Le supplément de loyer solidarité

Le SLS est une somme que la réglementation impose à l'organisme de percevoir auprès des locataires, dont les revenus imposables dépassent de 20% les plafonds de ressources applicables, pour l'attribution du logement qu'ils occupent. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble de notre Patrimoine, à l'exception des bénéficiaires de l'APL et des immeubles ILN. Ainsi, chaque année, le bailleur mène une enquête « ressources » pour déterminer si le locataire est redevable ou non du SLS.

## Les provisions pour charges locatives

Conformément au décret n°87-713 du 26/08/1987 (cf annexes) elles représentent les dépenses liées au fonctionnement et à l'entretien courant des immeubles. Elles sont fixées réglementairement. Elles sont récupérables auprès des locataires, en partie, en fonction de la surface du logement ou des consommations personnelles de chaque famille, notamment pour l'eau.

### Des taxes et impôts

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ... au profit des collectivités locales.

### Vos consommations personnelles (essentiellement eau chaude/froide) :

Elles peuvent être mesurées directement par votre compteur individuel ou calculées en fonction de critères de répartition mentionnés dans le contrat de location ou ses annexes et de la surface de votre logement, notamment pour le chauffage.

### Des consommations liées aux parties communes :

Elles sont récupérables et réparties entre tous les locataires de l'immeuble : nettoyage et élimination des rejets (une partie de la rémunération des Gardiens et Agents d'Entretien), espaces verts, électricité (éclairage des parties communes), eau des parties communes, ascenseurs,

...

**Le montant des charges est directement lié à l'évolution du coût de la vie, au prix de l'énergie et des services ainsi qu'au volume de consommation nécessaire à la vie de l'immeuble.**

Vous payez tous les mois des provisions de charges, c'est-à-dire, des acomptes dont les montants sont fixés à partir d'une estimation de ce coût, qui sont révisables périodiquement et justifiés annuellement.

Les documents justificatifs sont à votre disposition dans votre organisme.

Une fois par an, nous procédons donc à une régularisation en fonction des frais effectivement engagés. Votre décompte individuel annuel des charges vous est adressé personnellement.

## Comment faire des économies sur vos charges ?

### Electricité :

- Utilisez des ampoules à basse consommation dans les pièces à vivre (surtout pas des lampes halogènes) et pensez à dépoussiérer les ampoules,
- Pour le réfrigérateur : ne l'ouvrez pas sans arrêt, n'y mettez pas des plats encore chauds, ne le placez pas à côté d'une cuisinière, dégivrez le régulièrement,
- Les appareils consommateurs d'électricité sont : tous les vieux appareils ménagers, le four, le lave linge, le fer à repasser, les veilles des équipements hifi et vidéos.

### Eau :

- Préférez les douches aux bains,
- Ne laissez pas l'eau couler pendant votre toilette ou en lavant la vaisselle,
- Pensez à utiliser la touche éco de la machine à laver et évitez les demi-charges.

**Attention à la fuite d'eau. Elle peut être très coûteuse et est à la charge du locataire. En cas de problème, prévenez votre Gardien(ne) rapidement.**

**LA PRIME (ANNUELLE) DE VOTRE CONTRAT D'ASSURANCE, LES IMPÔTS LOCAUX POUR VOTRE HABITATION, LES FACTURES DE VOS FOURNISSEURS : ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE...**

4  
Comment  
payer ?



# Comment payer ?

## Avis d'échéance

En début de mois, vous recevez votre avis d'échéance qui vous indique le montant du loyer et des provisions pour charges que vous avez à régler. Vous pouvez opter pour le prélèvement automatique ou le paiement par chèque chez votre Gardien(ne), lors de la remise de l'avis d'échéance. Si comme la plupart des locataires, vous avez choisi le paiement par prélèvement, votre loyer sera débité de votre compte le 15 du mois. Depuis le 1<sup>er</sup> février 2014, le BIC-IBAN s'est substitué au RIB.

**Attention pour tout changement de banque, vous devez prévenir rapidement l'Office et remplir une nouvelle autorisation de prélèvement automatique** pour votre loyer, en joignant un nouveau BIC-IBAN. Sinon, vous devez payer par chèque auprès de votre Gardien(ne) pendant la période d'encaissement. Un rappel « dernier jour d'encaissement » est affiché chaque mois dans votre hall d'immeuble.

Pour des raisons de sécurité, votre Gardien(ne) n'accepte pas d'espèces. Vous pouvez les donner à la Trésorerie Principale de Nogent sur Marne ou à Joinville-le-Pont Habitat pour les loyers courants jusqu'au 20 du mois.

**Gardez précieusement votre avis d'échéance, il vaut quit-tance dès l'encaissement.**

Si un jour vous rencontrez des difficultés de paiement contactez rapidement Joinville-le-Pont Habitat, un Conseiller Social est à votre disposition.

Il est souvent possible de trouver ensemble, une solution adaptée avant que la situation ne s'aggrave. La Trésorerie de Nogent sur Marne est également à votre disposition ; une association peut aussi vous aider dans vos démarches.

## Aides financières

### Les aides au logement :

Lors de la signature de votre contrat de location votre interlocuteur Joinville-le-Pont Habitat vous aide à calculer vos droits à d'éventuelles aides en fonction de vos ressources, du montant de votre loyer et de la composition familiale. Il ne s'agit que d'une estimation qui devra vous être validée par la CAF.

Si Joinville-le-Pont Habitat vous aide à connaître vos droits et à remplir vos demandes, c'est votre Caisse d'Allocations Familiales qui décide chaque année du montant de vos prestations et qui est votre principal interlocuteur pour ces questions. Nos services fourniront le formulaire nécessaire à remplir lors de votre emménagement. La demande en

cours de bail doit être faite directement à la CAF. Il faut tenir informé les services de la CAF et ceux de Joinville-le-Pont Habitat, de tout changement de situation personnelle (adresse, nom de famille suite à un mariage, ...).

**Pour tout renseignement complémentaire, vous devez vous adresser directement à la CAF.**

### Deux possibilités :

1. **APL** (Aide Personnalisée au Logement) pour les logements ayant fait l'objet d'un accord entre l'Etat et Joinville-le-Pont Habitat. Si vous bénéficiez de cette aide, sachez qu'elle est directement versée à Joinville-le-Pont Habitat et déduite de votre loyer.
2. **AL** (Allocation Logement) pour les logements non conventionnés, l'AL est directement versée à Joinville-le-Pont Habitat et déduite de votre loyer.

## Votre situation familiale ou financière change

**Pour tout changement de situation (perte d'emploi, naissance, mariage, décès, ...), prévenez les services de Joinville-le-Pont Habitat par écrit en fournissant les pièces justificatives.**

Ces évolutions donnent souvent lieu à des modifications pour l'attribution des aides au logement ou permettent des révisions de suppléments de loyers pour les locataires qui y sont assujettis. Nous vous conseillons donc de les mentionner pour une bonne application de vos droits.

De plus, dans certains cas nous pourrions vous proposer un échange de logement (naissance, décès, divorce). Il est important que la typologie de votre logement corresponde à votre situation familiale, dans la mesure des possibilités existantes.

**Vous ne pouvez pas transmettre votre appartement de votre propre initiative à qui que ce soit sous peine d'une procédure visant la clause résolutoire dont tous les frais seraient à votre charge.**



5  
Les Règles d'OR  
POUR bien vivre  
dans sa Résidence



# Les règles d'OR pour bien vivre dans sa résidence

La qualité de vie dépend de la bonne volonté de chacun.

## Éviter le bruit

Nous sommes tous les voisins de quelqu'un et les bruits que nous faisons peuvent vite devenir gênants pour ceux qui les subissent. Le traditionnel « pas de bruit entre 22h et 7h » n'est qu'un minimum ... Vous n'avez pas le droit d'importuner vos voisins de jour comme de nuit.

Beaucoup de bruits peuvent être évités à toute heure du jour. Pensez par exemple à trouver des solutions avant que la situation ne s'aggrave :

- Réglez le son de la radio, de la télévision et de la chaîne hifi avec précaution.
- Ne claquez pas les portes ou les fenêtres.
- Ne marchez pas avec des chaussures à talons dans votre appartement.

Evidemment, il peut vous arriver de faire du bruit à l'occasion d'une fête ou de travaux.

Signalez-le à vos voisins : ils apprécieront d'avoir été prévenu et pourront pourquoi pas, prévoir une petite sortie pour ne pas être dérangé par le bruit...

**A l'occasion de travaux indispensables, mieux vaut prévenir ses voisins à l'avance.**

## Respecter son environnement

Pour favoriser une vie collective harmonieuse, il suffit de respecter quelques règles simples :

- Évitez de stocker des objets volumineux sur votre balcon (vélos, ...) ou votre palier.
- N'étendez pas de linge à vos fenêtres.
- N'installez pas d'antenne parabolique sur votre balcon ou vos fenêtres.
- Garez toujours votre voiture sur une place de parking pour ne pas gêner la circulation.
- Déposez vos sacs poubelles et vos encombrants, dans les locaux prévus à cet effet.
- N'encombrez pas les lieux de passage avec des objets personnels.
- Ne jetez rien par les fenêtres (nourriture, mégots de cigarettes, déchets divers, ...) cela pourrait attirer certains animaux nuisibles (rats).
- Ne laissez pas un enfant de moins de 12 ans utiliser seul l'ascenseur.

**En cas de dégradation, Joinville-le-Pont Habitat est en droit de facturer les réparations à leurs auteurs. Les parents ont alors de mauvaises surprises ... Pensez à leur expliquer que les parties communes ne sont pas des aires de jeux.**

---

## Horaires conseillés pour les travaux

Du lundi au samedi  
de 9h00 à 12h00 et  
de 14h00 à 19h00  
Dimanche et jours fériés  
de 10h00 à 12h00

---



# Les règles d'OR pour bien vivre dans sa résidence (suite)

## Surveillez vos animaux domestiques

Pour que vos voisins acceptent plus facilement vos animaux, respectez ces quelques principes :

- Evitez de laisser votre animal familier seul dans l'appartement trop longtemps car il risque d'aboyer.
- Si, par mégarde, votre animal se laisse aller dans les parties communes, ramassez et nettoyez les traces ; surtout ne le laissez pas faire ses besoins dans les bacs à sable.
- Evitez qu'il fasse ses déjections à la sortie des immeubles, sur les petits massifs ou arbustes.
- Tenez toujours les chiens en laisse.
- Enveloppez les différentes litières dans un sac avant de les jeter.
- Mettez une muselière à votre chien, si nécessaire.

## Un problème avec votre voisin ?

Première chose à faire : essayer de parler directement et courtoisement du problème afin de le régler à l'amiable. Dans la plupart des cas tout s'arrange naturellement.

Si les choses ne s'améliorent pas

vous pouvez en parler à votre Gardien(ne), qui établira un rapport pour l'intervention du service gestion locative.

## Bien vivre dans sa résidence c'est aussi...

- Participer au tri sélectif
- Laisser libre les accès pompiers.
- Accrocher vos jardinières à l'intérieur de votre balcon, car en cas de chute elles peuvent blesser quelqu'un.
  - Utiliser les locaux prévus pour le rangement des poussettes et des vélos.
  - Accepter les visites prescrites dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et les mesures qui peuvent en découler ; ainsi que les visites d'entretien de l'immeuble (désinsectisation collective, nettoyage VMC entretien robinetterie).
  - S'investir dans la vie de quartier de sa résidence, participer aux manifestations organisées par Joinville-le-Pont Habitat (Fête des voisins, goûter de Noël, tournoi de foot...).
  - Respecter les espaces verts.

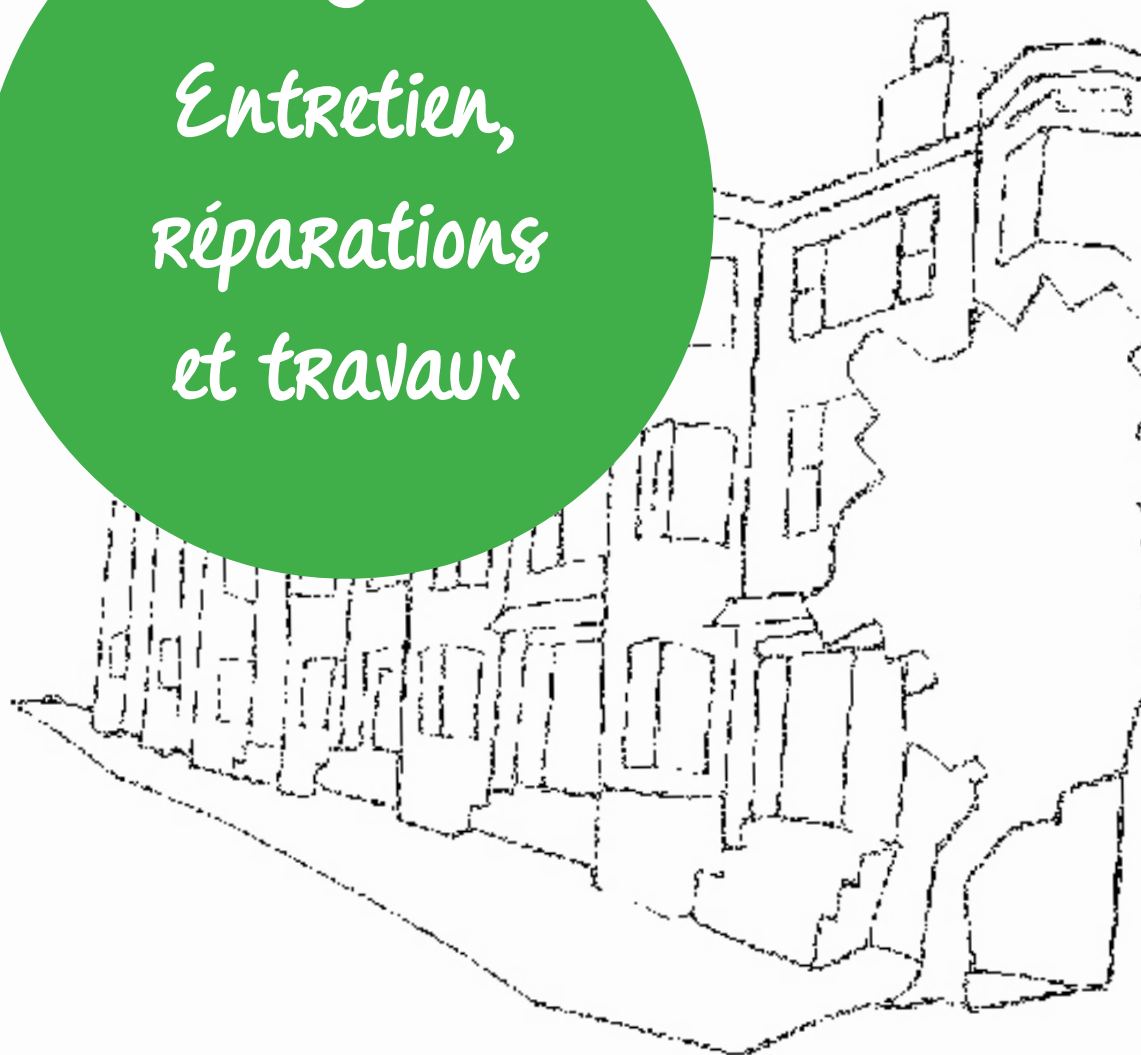
**Enfin, vivre en bon voisinage c'est également participer à la vie de l'immeuble, en prenant régulièrement connaissance des informations apposées sur les panneaux d'affichage ou diffusées sous forme de circulaire ou de bulletin périodique par Joinville-le-Pont Habitat et rencontrer ses voisins.**

En cas de situation très conflictuelle et bien entendu en dernier recours, sachez que vous pouvez porter plainte en votre nom.



6

Entretien,  
réparations  
et travaux



# Entretien, réparations et travaux

En tant que propriétaire, nous avons la responsabilité de vous fournir un logement en bon état, comprenant des équipements en état de fonctionnement. Joinville-le-Pont Habitat veille à l'entretien permanent de ses résidences ; nous nous efforçons aussi d'en améliorer le confort et l'aspect.

De votre côté, vous avez la responsabilité de l'entretien de votre logement.

## Liste des réparations locatives

Conformément au décret n° 87-712 du 26/08/1987 et à la Loi du 6 juillet 1989. A partir de cette liste, lors de votre état des lieux de sortie il sera établi, les réparations qui vous incombent et que vous devrez réaliser avant votre départ. Pour éviter la facturation de ces réparations, veillez au quotidien à maintenir en bon état votre logement ainsi que ses équipements.

## Quelques conseils pour l'entretien de votre logement

### Balcons, loggias

Évitez tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage de vos plantes.

### Meubles sous évier

Maintenez en bon état les étagères et tasseaux.

### Electricité

Changez les douilles et ampoules.

### Chauffage

Ne placez pas de meubles devant les radiateurs ; ne faites pas sécher de linge dessus.

### Plafonds, murs et sols

Gardez propre les papiers peints, peintures, parquets, moquettes, dalles... Les éléments muraux doivent être recollés ou refixés si nécessaire. Pour remplacer un sol utilisez de l'adhésif double face et non pas de la colle.

### Volets

Maintenez en bon état les lames, graisser les mécanismes.

### Cave

Assurez la surveillance et l'entretien au même titre que l'appartement. Laissez toujours votre porte de cave fermée.

### Garage

Assurez le bon fonctionnement des portes, serrures, gonds, (graissage...)

### Fenêtres

Il est interdit de percer vos fenêtres en pvc elles perdraient leur étanchéité.

### Insectes

À la moindre apparition d'insectes, utilisez des produits insecticides appropriés. En cas de prolifération, prévenez

votre Gardien(ne).

Une désinsectisation collective est programmée une fois par an. Elle nécessite pour être efficace, que tous les logements soient traités. Dans ces cas-là, vous devez faciliter l'accès à votre logement.

### Moisissures

Pour prévenir la condensation et l'apparition des moisissures, veillez à bien aérer les pièces, n'obstruez pas les ventilations et ne coupez pas complètement le chauffage lorsque vous vous absentez.

### Sanitaires

Réparez en cas de fuite (changez les joints, le flexible de douche...), entretenez les joints autour de votre baignoire ou bac à douche, débouchez, détartrez. Surveillez si votre chasse d'eau ne fuit pas. Pour les entretenir, n'utilisez pas de produits à base de soude caustique qui risquent d'endommager les tuyauteries.

**Attention, la fuite d'eau peut être responsable d'une augmentation importante de votre quittance.**

Ex : 1 goutte à goutte sur un robinet entraîne un gaspillage de 4 à 5 litres d'eau par heure soit 35m<sup>3</sup> minimum par an ; 1 chasse d'eau qui fuit, représente environ 2 litres par heure.

### Portes et fenêtres

Nettoyez les vitres et les montants des fenêtres, entretenez et remplacez les petites pièces (poignées, gonds, ...) et les vitres brisées.

### VMC (ventilation mécanique contrôlée)

Un nettoyage régulier des bouches d'entrée et de sortie d'air est nécessaire. Il est formellement interdit de les obstruer.

**Attention, les hottes aspirantes et les sèche-linges ne doivent pas être branchés sur la bouche de sortie d'air. Pour vivre dans un environnement sain et sûr, il est nécessaire d'ouvrir les fenêtres de votre appartement au moins 15 minutes par jour. Il est particulièrement important d'aérer les pièces où l'on retrouve le plus de vapeur d'eau : cuisine, salle de bains.**

### Vide-ordures

Ne jetez ni liquide, ni cigarette mal éteinte, ni bouteille en verre, ni carton d'emballage dans le vide-ordures. Vous risqueriez de blesser votre Gardien(ne) ou de provoquer un incendie dans les containers. Par mesure d'hygiène emballez toujours vos ordures dans un sac.

N'essayez pas d'y faire entrer de paquets trop volumineux, vous risqueriez de bloquer le conduit.

## Les contrats d'entretien

N'oubliez pas qu'en cas de besoin, votre Gardien(ne) est à votre disposition. Vous pouvez également remplir et signer un accord de travaux si vous avez besoin de l'intervention d'une société. Afin de vous faciliter la vie, Joinville-le-Pont Habitat a passé certains contrats d'entretien avec des

# Entretien, réparations et travaux (suite)

professionnels pour l'entretien d'équipements complexes qui se trouvent à l'intérieur de votre logement et dont le coût est répercuté dans vos charges. Il vous suffit de laisser accès à votre logement le jour où la société doit intervenir.

**Chauffe-eau- Robinetterie - VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) collective 3D (Dératisation, Désinfection, Désinsectisation)**

## Aménagements et travaux

- Pour les fixations murales, utilisez des crochets appropriés.
- Avant de poser un nouveau papier peint, retirez le papier existant.

D'une manière générale, toute transformation de votre logement (par exemple : pose de cloison, carrelage...) requiert l'autorisation préalable de Joinville-le-Pont Habitat.

Les travaux sont entièrement à votre charge et doivent être réalisés « proprement et dans les règles de l'art ».

A votre départ, ils ne feront l'objet d'aucune indemnisation et demeurent acquis au propriétaire bailleur. Des contrats ont été souscrits pour certains entretiens. Un professionnel est chargé de maintenir les équipements en bon état de fonctionnement. Il doit pouvoir régulièrement les vérifier et les régler (voir avec votre Gardien(ne)).

## Votre sécurité dépend aussi de vous

### Vérifier régulièrement l'état de vos équipements.

Pensez à contrôler périodiquement le bon état de vos prises de courant, les fils ou câbles d'alimentation de vos appareils électriques, les flexibles en caoutchouc qui alimentent vos appareils de gaz, ainsi que leur date limite d'utilisation.

Attention aux prises multiples qui risquent de chauffer et les cordons prolongateurs ; ils peuvent être à l'origine d'accidents.

Vérifiez régulièrement l'état de votre robinetterie. Le simple fait de changer un joint permet souvent d'éviter de grosses fuites d'eau.

Soyez particulièrement prudent lorsque vous vous absentez. Pour plus de sécurité, faites relever votre courrier et laissez votre adresse provisoire à votre Gardien(ne). Laissez libre accès aux différents compteurs, disjoncteurs et robinets de coupure générale (gaz, eau).

Ne bouchez pas les grilles de ventilation, elles assurent votre protection en cas de fuite.

## Faites intervenir des professionnels

La sécurité est un enjeu trop important pour jouer au bricoleur... Si vous avez le moindre doute sur l'état d'un équipement, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre Gardien(ne).

Si vous constatez une fuite de gaz, fermez le robinet général d'arrivée, ouvrez la fenêtre, ne touchez à aucun appareil électrique pour éviter les étincelles et appelez le plus rapidement possible Gaz de France. En cas de fuite d'eau importante, coupez l'eau et appelez un plombier. S'il s'agit d'une inondation, prévenez les pompiers.

## Pannes ascenseur

Si vous êtes à l'intérieur de l'ascenseur : conformez-vous aux consignes de sécurité affichées dans l'appareil. Si vous êtes à l'extérieur : téléphonez au numéro indiqué sur la porte d'ascenseur et prévenez votre Gardien(ne). Si vous êtes à l'extérieur et que quelqu'un se trouve enfermé à l'intérieur : rassurez-le, dites lui d'actionner le signal d'alarme et prévenez votre Gardien(ne), ne tentez aucune manœuvre vous-même.

## Incendie

**Prévenez les sapeurs-pompiers et en attendant vous pouvez appliquer les consignes suivantes.**

Si le feu se déclare dans une pièce de l'appartement :

- Fermez la porte de la pièce concernée et les fenêtres de l'appartement pour éviter tout courant d'air qui aggraverait l'incendie,
- Fermez le gaz,
- Attaquez le feu à l'aide d'un extincteur si cela est possible,
- Restez à l'extérieur de l'appartement en attendant l'intervention des sapeurs-pompiers.

Si la cage d'escalier est enfumée :

- Restez à l'intérieur de l'appartement,
- Appliquez des linges mouillés au bas de la porte.

Si le feu se déclare à l'extérieur de l'appartement et que les flammes menacent la porte d'entrée ou les fenêtres :

- Restez dans l'appartement si la porte d'entrée est menacée,
- Fermez la porte d'entrée et les fenêtres pour éviter tout appel d'air,
- Fermez le gaz,
- Mettez des linges mouillés et arrosez la partie menacée.

## Absence pour plusieurs jours

Fermez les robinets d'arrivée d'eau et de gaz.



7

Choses à PROSCRIRE  
lors de  
vos TRAVAUX



# Choses à proscrire lors de vos travaux

Si ces travaux sont effectués et de surcroît sans autorisation préalable, cela pourra faire l'objet d'une facturation lors de votre départ après Etat des lieux, sauf à remettre le logement en l'état. Nous vous rappelons que tout équipement déposé devra être remis en place avant votre départ (portes, lavabo...).

## Pour les peintures et papiers peints

- Crépis sur murs et plafonds,
- Dalles acoustiques en polystyrène sur les plafonds,
- Tentures murales posées directement par agrafes sur béton cloisons carreaux de plâtre, huisseries bois etc...
- Moquettes murales collées à la néoprène sur toute la surface des supports (bois, plâtre, béton...),
- Pose de frisettes en bois ou autres matériaux de même nature, dalles de liège.

## Pour les revêtements de sol

Moquettes collées sur toute surface par colle néoprène (sur dalle plastique, carrelage ou tout autre revêtement existant). Revêtements en lés, type balatum ou autre (idem moquette).

Par ailleurs, votre logement est peut-être équipé de parquet. Dans ce cas, il est nécessaire de l'entretenir et il est absolument proscrié de le recouvrir de moquette ou de dalles même partiellement collées.

## En électricité

**TOUTES MODIFICATIONS** à partir du disjoncteur, lignes sans protection, section de fils non respectée, câbles volants ou collés, points lumineux hors volume de protection, appliques avec fils apparents ou encastrés, installations de la force, ...

## V. M. C.

- Ne pas modifier les bouches d'aération, ne pas raccorder de hottes aspirantes sur les conduits, (maintenir les bouches et membranes propres),
- Ne pas installer de mitigeurs pour les machines à laver sur les mélangeurs existants.

## En plomberie - Sanitaires

Raccordement hors normes de machines à laver (robinet auto perceur, rallonge électrique, vidange sans siphon ...).

Modification des installations GAZ (PC), modification des évacuations et des alimentations d'eau chaude ou froide. Suppression ou remplacement des appareils sanitaires, et/ou de la robinetterie dans des marques ou qualités non répertoriées dans le cadre des prescriptions H.L.M. Dans le cadre du chauffage individuel par chaudière ne pas obstruer ou modifier les évacuations et ventilations. De plus, pour toute panne ou mauvais fonctionnement s'adresser à votre Gardie(ne) : un contrat d'entretien étant souscrit pour toutes ces installations.

## Pour les fermetures - occultations - clôtures

Percement des menuiseries PVC interdit, afin de maintenir leur rigidité et l'isolation (ex : utiliser des tringles à rideaux fixées par adhésif),

- Pose de persiennes sans autorisation du propriétaire,
- Pose de cloisons séparatives ou toutes autres modifications de structure de l'appartement qui doit normalement faire objet d'une autorisation du propriétaire.

## Travaux et amiante ce qu'il faut savoir

Si vous souhaitez faire des petits travaux à l'intérieur de votre logement, ou si nous réalisons des travaux dans votre résidence, des précautions sont à prendre pour les constructions antérieures à 1997 car certains matériaux peuvent contenir de l'amiante.

### **En cas de perçage, ponçage, arrachage ou grattage, des précautions doivent être prises.**

En effet, si vous envisagez ce type d'intervention, nous vous recommandons de nous contacter au préalable. Nous vous rappelons que certains travaux nécessitent notre autorisation.

Selon la nature des travaux, il pourra être préférable de les faire réaliser par une entreprise spécialisée.

L'Office prend des mesures de protection lorsqu'il commande des travaux, et peut être amené à réaliser un repérage des matériaux concernés avant les travaux.

En cas de nécessité, des prélèvements d'échantillons de matériaux peuvent être effectués.

Les entreprises du bâtiment, les diagnostiqueurs, comme notre personnel de travaux, doivent suivre des règles précises et peuvent être amenés à utiliser des moyens de protection adaptés aux interventions (masques respiratoires, combinaisons, gants, bâches...).



8

*Vous quittez  
votre logement*



# Vous quittez votre logement

## Résiliation

Depuis le 8 août 2015, le locataire, quelle que soit la date de signature de son contrat de location, peut bénéficier d'une durée de préavis d'un mois.

Dès lors que le logement est situé en «zone tendue», ce qui est le cas de Joinville-le-Pont Habitat.

Adressez votre congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Si vous n'adressez pas votre congé dans les délais prévus, l'organisme vous fera payer la location après votre départ jusqu'à la fin du délai de préavis prévu à votre engagement de location.

Par contre, il est tout à fait possible de demander un préavis plus important (2 ou 3 mois) si nécessaire. Il faudra le préciser dans votre courrier.

Prévenez également votre Gardien(ne).

Le congé doit être signé par tous les signataires du bail.

Laissez visiter votre logement pour permettre à l'organisme de le relouer le plus tôt possible.

## Etats des lieux (EDL)

**1) Un Pré EDL** vous indiquera les travaux à réaliser avant votre départ ; il s'agit d'une visite conseil afin d'évaluer les travaux qui pourraient vous être facturés à votre départ. Cette visite conseil est réalisée par un agent de l'Office.

**2) L'Etat des lieux sortant (EDLS)**, obligatoire, sera réalisé le jour de la remise des clés lorsque votre logement sera vidé de tous meubles (n'oubliez pas de vider et nettoyer également votre cave).

Il détermine les éventuelles réparations locatives qui vous sont imputables par comparaison avec l'état des lieux d'entrée. Si tel était le cas, il vous serait demandé un dédommagement tenant compte, bien sûr, de l'usure normale.

Les réparations nécessitées par la vétusté ou résultant d'un usage normal sont à la charge de l'OPH. Les réparations dues à un défaut d'entretien ou à un mauvais usage sont à la charge du locataire.

À votre départ, remettez les clés du logement, de la boîte aux lettres et éventuellement du parking/box et de la cave à l'organisme d'HLM. N'oubliez pas de suspendre vos abonnements gaz/électricité et de communiquer votre nouvelle adresse à la Poste et à l'Office afin que l'on puisse vous faire parvenir la liquidation provisoire de votre compte.

## Le solde de votre compte

**Le solde du compte locataire peut être positif ou négatif ; il demande un certain délai pour être établi par le service Gestion Locative.**

Après votre départ du logement, l'OPH vous adressera une liquidation provisoire de votre compte (car au moment de votre départ, vous êtes en attente de votre décompte individuel de charges, qui représente votre décompte définitif).

Ainsi, votre départ ne signifie pas obligatoirement que votre compte est arrêté définitivement.

L'OPH peut donc être appelé à vous demander : loyers et charges restant à payer, et éventuellement des réparations locatives. Ces sommes seront imputées sur le dépôt de garantie dont le solde positif éventuel vous sera versé dans les deux mois.

Le solde de la régularisation des charges est à régler ultérieurement, soit à la fin de la période concernée soit dans le courant de l'année N+1 qui suit votre départ.

9

*Bien trier  
ses déchets*



Un système de tri sélectif a été mis en place sur l'ensemble de notre parc locatif.

Il s'agit de trappes vertes pour les ordures ménagères ainsi que de trappes bleues pour le recyclage.

Vous trouverez ci-contre le descriptif des objets autorisés dans chaque trappe.

Quoi qu'il en soit si vous avez une hésitation, il suffit de regarder sur l'emballage pour savoir dans quelle poubelle le déposer.

La plupart du temps, il y a un logo qui indique s'il est ou non recyclable.

Si vous hésitez encore il faut mettre l'emballage dans la poubelle des ordures ménagères.

C'est aussi simple que ça !

Enfin le verre se recycle aussi.

Vous devez mettre les pots de confitures, les bouteilles/bocaux en verre dans le conteneur de collecte qui leur est destiné, des bornes sont à votre disposition dans Joinville-le-Pont.

## Le recyclable

### Le papier / carton



### Le plastique



### Les emballages métalliques



## Les ordures ménagères

Les déchets alimentaires et les faux amis du recyclable : sacs plastiques, pots de yaourt, barquettes en polystyrène, emballage plastiques légers, des packs d'eau ou de lait, boîtes à oeufs en plastique...



# 10

## *Les commissions et enquêtes*



# Les commissions et enquêtes

## Le Conseil d'Administration (CA)

Vous êtes représentés par 17 membres :

- 6 élus par le Conseil Municipal,
- 3 élus par les locataires,
- 3 personnes qualifiées dans le domaine du logement,
- 5 personnes désignées par le Préfet.

Tous les 4 ans, vous élisez vos représentants qui siègeront au CA et dans les différentes commissions d'attributions des logements, commissions d'appel d'offres, assemblées générales de copropriété. Ces représentants font partie des associations nationales représentatives de locataires. Le rôle du CA est important :

- Il vote le budget de Joinville-le-Pont Habitat,
- Il décide du lancement de nouvelles opérations de construction de réhabilitation,
- Il détermine le niveau de majoration des loyers en application de la réglementation en vigueur.

## La Commission d'Attribution des Logements (CAL)

La Commission d'attribution des logements est composée de la façon suivante :

### Avec voix délibérative :

- De six membres désignés par le Conseil d'Administration, dont l'un a la qualité de représentant des locataires. Ils élisent en leur sein le Président de la Commission.
- Du Maire de la commune (ou son représentant) sur laquelle sont situés les logements à attribuer. Il dispose d'une voix délibérative, prépondérante en cas de partage des voix pour l'attribution de ces logements.

### Avec voix consultative :

- D'un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées.

Le représentant de l'Etat dans le département ou l'un de ses représentants assiste sur sa demande à toute réunion de la Commission.

Par ailleurs, le Président de la Commission peut aussi appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

- D'un représentant du service gestion locative de l'OPH chargé d'exposer les dossiers.

La Commission d'Attribution élit en son sein, à la majorité absolue, son Président. En cas de partage de voix, le candidat le plus âgé est élu. Selon la circulaire du 27/03/1993 relative aux commissions d'attribution, la durée du mandat des membres de la commission est égale à celle du mandat des administrateurs locataires, soit 4 ans selon l'article R 481-6 du CCH. Il appartient au Conseil d'administration de Joinville-le-Pont Habitat de nommer les membres de la CAL.

## La concertation locative

L'article 193 de la Loi S.R.U. (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13/12/2000 vient compléter les articles 41 à 44 de la loi du 23/12/1986 sur la concertation locative dans le logement social.

Le P.C.L. (Plan de Concertation Locative) définit les modalités pratiques de la concertation locative applicables aux résidences de l'OPH de Joinville-le-Pont par l'intermédiaire de la mise en place d'un Conseil Concertation Locative (C.C.L.).

Par exemple, dans le cadre de projets de réhabilitation d'un immeuble, l'ensemble des locataires concerné est invité à se prononcer en ce qui concerne les aménagements mais aussi pour les augmentations de loyers qui en découleront.

### Composition du Conseil de Concertation Locative :

- Les représentants du Bailleur OPH de Joinville-le-Pont
- Les administrateurs élus représentants des locataires :
  - M. MOSSO
  - M. LECOQ
  - Mme DUNET

3 représentants maximum par association ou groupement de locataires, (ces représentants doivent être locataires de l'OPH).

Soit des :

- Associations qui représentent au moins 10% de locataires aux dernières élections,
- Associations de locataires, présentes dans le patrimoine du bailleur, affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation : M. SICRE

## L'enquête de satisfaction triennale

Tous les 3 ans une enquête de satisfaction est menée auprès de tous les locataires : c'est ici l'occasion de vous exprimer, sur votre cadre de vie, vos souhaits et vos relations avec Joinville-le-Pont Habitat.

## L'enquête sur le Supplément de Loyer Solidarité

Tous les ans, un imprimé vous est adressé courant septembre demandant la déclaration de tous les revenus des personnes résidants dans le logement. Sans réponse de votre part un surloyer maximum est appliqué jusqu'à l'obtention des documents par Joinville-le-Pont Habitat.

## L'enquête Occupation du Parc Social

Tous les 2 ans, une enquête est menée auprès de tous les locataires afin de mieux connaître l'occupation du parc social de Joinville-le-Pont Habitat.

Signature du locataire :

Signature du bailleur :

11  
NUMÉROS  
et adresses  
utiles



À chaque question son service : 3 numéros à retenir

## 1) Celui de votre Gardien(ne)

Pourquoi ?

Il est votre interlocuteur privilégié : dès votre arrivée, il vous donnera des informations pour faciliter votre installation dans votre résidence et votre quartier. Votre Gardien(ne) doit toujours être votre premier interlocuteur.

Il a pour missions principales : l'entretien du site, la gestion de la réclamation, la collecte des loyers pendant la période d'encaissement, le signalement des dysfonctionnements techniques, le signalement des problèmes de voisinage, le nettoyage des parties communes et la gestion des déchets. Par contre, il n'a pas le pouvoir de police dans la résidence.

## 2) Celui de l'Office

Pourquoi ?

Pour payer votre loyer par chèque ou espèces jusqu'au 20 du mois. Pour poser une question sur votre loyer/les charges, ou pour obtenir un arrêt définitif des comptes.

Service de la Gestion locative

Etablir un dossier d'APL ou d'AL, nous informer sur un changement de situation, demander un parking ou un box, exposer vos difficultés financières, donner congé, programmer votre état des lieux, changer de logement. Pour signaler des problèmes de fonctionnement dans votre logement ou dans les parties communes.

## 3) Celui de l'astreinte

Ce numéro de téléphone est à votre disposition pour tout problème technique. Nous vous informons qu'il ne concerne pas les impayés, les problèmes de quittance/APL, les conflits de voisinage...

---

## Horaires d'ouverture au public

Joinville-le-Pont Habitat  
2 boulevard de l'Europe  
94340 Joinville-le-Pont  
Téléphone : 01 48 85 40 80  
[www.joinvillahabitat94.fr](http://www.joinvillahabitat94.fr)

Lundi et mercredi  
de 8h30 à 12h00  
et de 13h30 à 17h30

Mardi et jeudi  
de 8h30 à 12h00

Vendredi  
de 8h30 à 12h00  
et de 13h30 à 17h00

Astreinte  
Allo Joinville Habitat  
01 48 85 40 54  
la semaine aux horaires  
d'ouverture  
de l'Office

Service d'urgence  
01 47 89 79 35  
la semaine de 17h30 à 8h30,  
les week-ends et jours fériés  
24/24



## Numéros et adresses utiles

**Pompiers** : 18  
**SAMU** : 15  
**Police Nationale** : 17  
**Police Municipale** : 01 48 85 75 75

Vous aurez peut-être à contacter également :

### Joinville-le-Pont Habitat-OPH

2 Boulevard de l'Europe  
94340 JOINVILLE-LE-PONT  
 01 48 85 40 80

### Trésorerie principale

1 rue Jean Soules  
94738 NOGENT SUR MARNE Cedex  
 01 75 64 21 81


### Mairie de Joinville-le-Pont

23 rue de Paris  
94340 JOINVILLE-LE-PONT  
 01 49 76 60 00

### Assistants sociales

68 rue de Paris  
94340 JOINVILLE-LE-PONT  
 01 49 76 63 00

### Préfecture

Avenue Général de Gaulle  
94000 CRÉTEIL  
 01 49 56 60 00

### Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

2 rue Georges Dimitrov  
94500 CHAMPIGNY  
 14 49 83 50 94

ou

2 voie Félix Eboué  
94000 CRÉTEIL  
 08 10 25 94 10

### Sous-Préfecture

4 Avenue du Mal de Lattre de Tassigny  
94130 NOGENT SUR MARNE  
 01 49 56 66 00







## Documents annexes

- Règlement Intérieur,
- Décret N° 87-712 du 26/08/1987 sur les réparations locatives,
- Décret N° 87-713 du 26/08/1987 sur les charges récupérables,
  - Information Numéricable,
    - Exemple de courrier «congé appartement»,
    - Etat des risques naturels et technologiques (ERNT),
- Notice d'information «Vente ou location d'une propriété située en zone de risques naturels & technologiques»,
  - Diagnostic de Performance Energétique (DPE),
  - Attestation & mode d'emploi du détecteur de fumée,
    - Formulaire de prélèvement automatique.

