

N°031/24
DEPARTEMENT DE
L'EURE
ARRONDISSEMENT
DES ANDELYS

Délibération du
Conseil
d'Administration
du Centre Communal
d'Action Sociale

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE VERNON



L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi quatre avril à dix-huit heures trente,

Le Conseil d'administration légalement convoqué s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Vernon, sous la présidence de Yves ETIENNE, Vice-Président.

Étaient présents :

M. Yves ETIENNE Vice-Président

Date de convocation :
28/03/2024

Administrateurs en
exercice : 17

Administrateurs
présents : 9

Administrateurs
votants : 15

Mme Huguette DUBROMEL, M. Tristan SAVINO,
Mme Jeanne DUCLOUX, Mme Mireille PETIT, Jean-
Michel ROZIES, Mme Lorine BALIKCI, M. Youssef
SAUKRET, Mme Catherine DELALANDE,
Administrateur

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. François OUZILLEAU à M. Youssef SAUKRET M.
Olivier DE FRANCE à Mme Huguette DUBROMEL
Mme. Stéphanie BARDIN à Mme Catherine
DELALANDE M. Jérôme GRENIER à Mme Jeanne
DUCLOUX Mme Sylvie GRAFFIN à Mme Lorine
BALIKCI Mme Paola VANEGAS à M. Yves ETIENNE

Absents excusés :

Mme Claire GOUSSET
M. Antoine RICHARD

Secrétaire de séance : Benjamin Desgardin

4 avril 2024
N° 031/24**Rapporteur :**
Yves ETIENNE**OBJET : Tarification des travaux en régie**

Le CCAS de Vernon, établissement public communal à vocation sociale, gère plusieurs résidences autonomie à destination des personnes âgées. Celles-ci ont pour objectif de proposer aux personnes âgées des logements leur permettant de rester autonomes. Elle met à disposition des résidents des services concourant à leur maintien à domicile (téléalarme, restauration le midi, présence humaine aux heures de bureau, 5 jours sur 7, diverses animations...).

Pour chaque location, il est établi un état des lieux d'entrée et de sortie. Les résidents locataires sont tenus de rendre leur appartement dans un état normal d'usage et d'entretien. A défaut, ils doivent réaliser ou faire réaliser les travaux de nettoyage et de remise en état.

Dans le cas où les locataires font défaut à cette obligation, le CCAS effectue ces travaux en régie et doit les facturer au locataire soit pendant la durée de location sur demande du résident ou à l'état des lieux de sortie. Outre le prix des matériaux, cette facturation doit prendre en compte le coût horaire du personnel.

Dans sa délibération n°37/19 du 12 avril 2019, le Conseil d'Administration a adopté le principe de la facturation des travaux en régie incluant un tarif horaire de main d'œuvre de 21.27€ correspondant au salaire chargé de l'agent technique du CCAS, et le coût réel des matériaux.

Pour comparaison, le taux horaire établi pour le CTM de la ville de Vernon: (sources RH)

Pour un plombier	22.80 €
Pour un électricien	22.37 €
Pour un peintre	24.58 €

Il s'avère que le technicien du CCAS intervient au sein des logements durant les temps de location, afin d'y réaliser de menus travaux d'entretien et réparations (remplacement d'ampoules, de robinets, débouchage de sanitaires etc).

Ces travaux n'ont jamais été refacturés jusqu'à présent aux résidents. Cependant, compte tenu du nombre d'interventions et des constats de détérioration prématurés ou liés à un mauvais usage des logements, il est proposé de refacturer ces travaux.

Après accord écrit du locataire, l'intervention sera programmée et une refacturation comprenant le prix courant du matériel et le temps passé du technicien au quart d'heure entamé sera appliquée au résident.

De plus, il est proposé d'annexer au règlement de fonctionnement et à l'état des lieux d'entrée, un document dans le but d'informer nos résidents des travaux imputables aux locataires « Votre habitation : qui répare, qui entretient ».

Vu le code de l'action sociale et des familles, Articles L.314-1, L.314-2 et L.342-1 à 342-6

Vu le code de la construction et de l'habitat

Vu la loi N°89-462 du 6 juillet 1989 et son article 7 portant sur l'obligation d'entretien du locataire

Vu le Décret N° 87-712 du 26 août 1987 favorisant la location, l'accession à la propriété de logements sociaux et relatif aux réparations locatives - Liste des réparations locatives (non exhaustive)

Considérant l'intérêt de pouvoir refacturer aux résidents les coûts des travaux, réparations et matériels qui peuvent leur être incombés dans le cadre de l'occupation des logements liés aux contrats de séjours,

Il est proposé au conseil d'administration :

- DE VALIDER la procédure de refacturation des travaux d'entretien et réparation dans les logements au cours du temps de location
- DE VALIDER l'annexe de refacturation telle que présentée
- DE DIRE qu'à compter du 1^{er} Avril 2024 que le document « Votre habitation : qui répare, qui entretient » sera annexé au règlement de fonctionnement et à l'état des lieux d'entrée
- DE DIRE que le montant perçu sera imputé au budget de la résidence autonomie concernée

Délibéré :

Adoptée à l'unanimité des votants

Pour : 15

Ainsi délibéré les mêmes jour, mois et an que dessus
Le registre dûment signé
Pour extrait conforme,

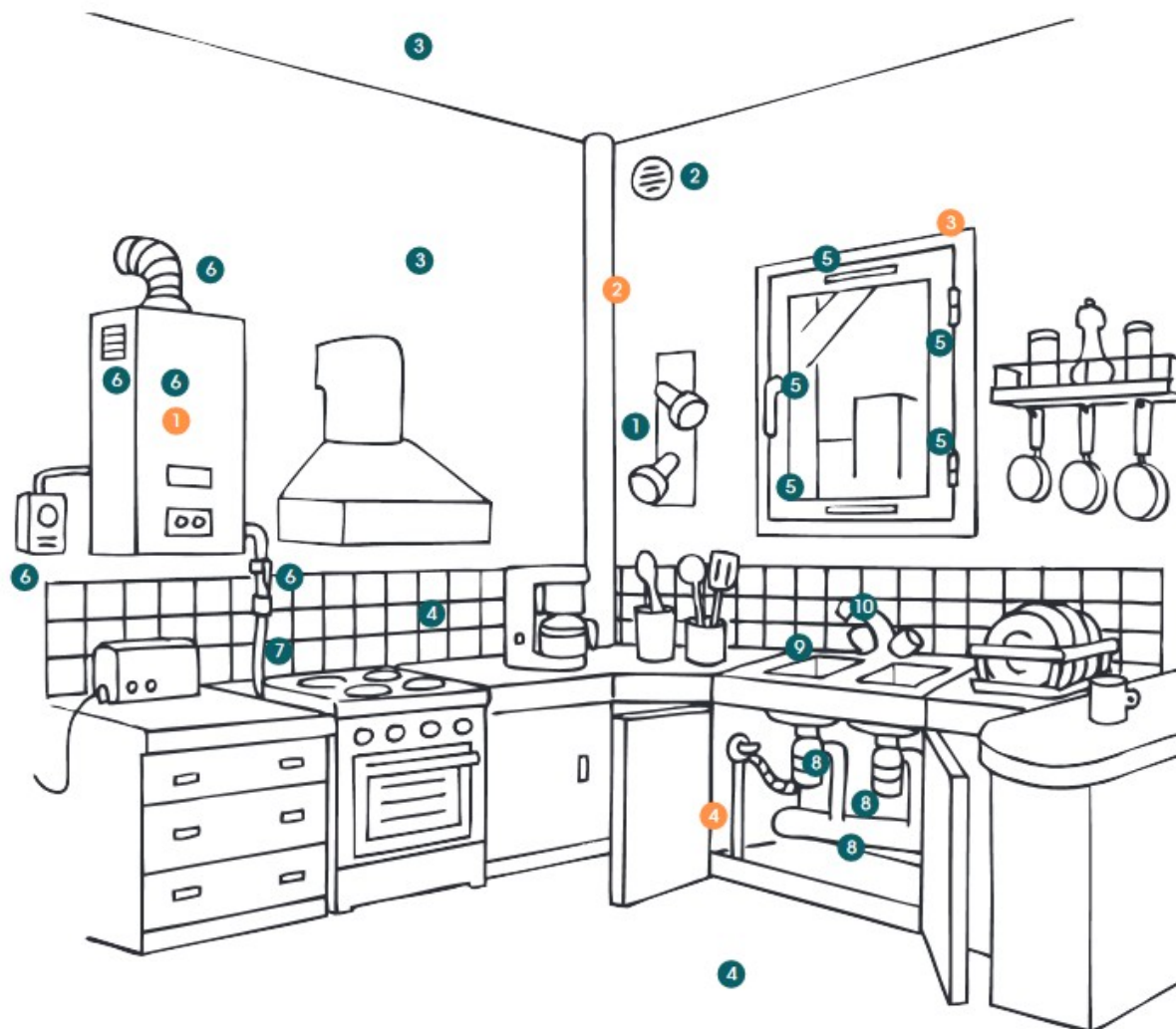
Le président soussigné, certifie sous sa responsabilité, que le présent acte, a été transmis en Préfecture le _____ sous le numéro publié ou affiché ou notifié le _____ est exécutoire.
Conformément au code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Rouen peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut ensuite être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).

La cuisine

Qui répare ? Qui entretient ?

Locataire

- 1 Douilles, ampoules**
entretien et remplacement
- 2 Grilles de ventilation et VMC**
 - nettoyage
 - interdiction de boucher
- 3 Plafond - murs**
 - menus raccords de peinture, tapisseries
 - rebouchage de trous
- 4 Sol et faïence**
 - entretien et pose de raccords
 - parquet, dalles, linoléum, moquette
- 5 Fenêtres**
 - entretien poignée
 - graissage gonds, paumelles et charnières
 - grille d'entrée d'air : nettoyage
 - remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- 6 Chaudière**
 - nettoyage grille
 - remplacement tétine gaz
 - thermostat d'ambiance
 - ramonage conduit
 - entretien annuel par un professionnel
- 7 Gaz**
 - remplacement flexible
 - entretien courant des robinets, siphons et ouverture d'aération



- 8 Évacuation/arrivée d'eau**
 - débouchage évacuations sous évier
 - entretien et débouchage siphons
 - remplacement joints et colliers
- 9 Évier**
 - remplacement joints silicone
 - nettoyage dépôts de calcaire
- 10 Robinetterie**
remplacement de joints, clapets et presse-étoupe

Propriétaire

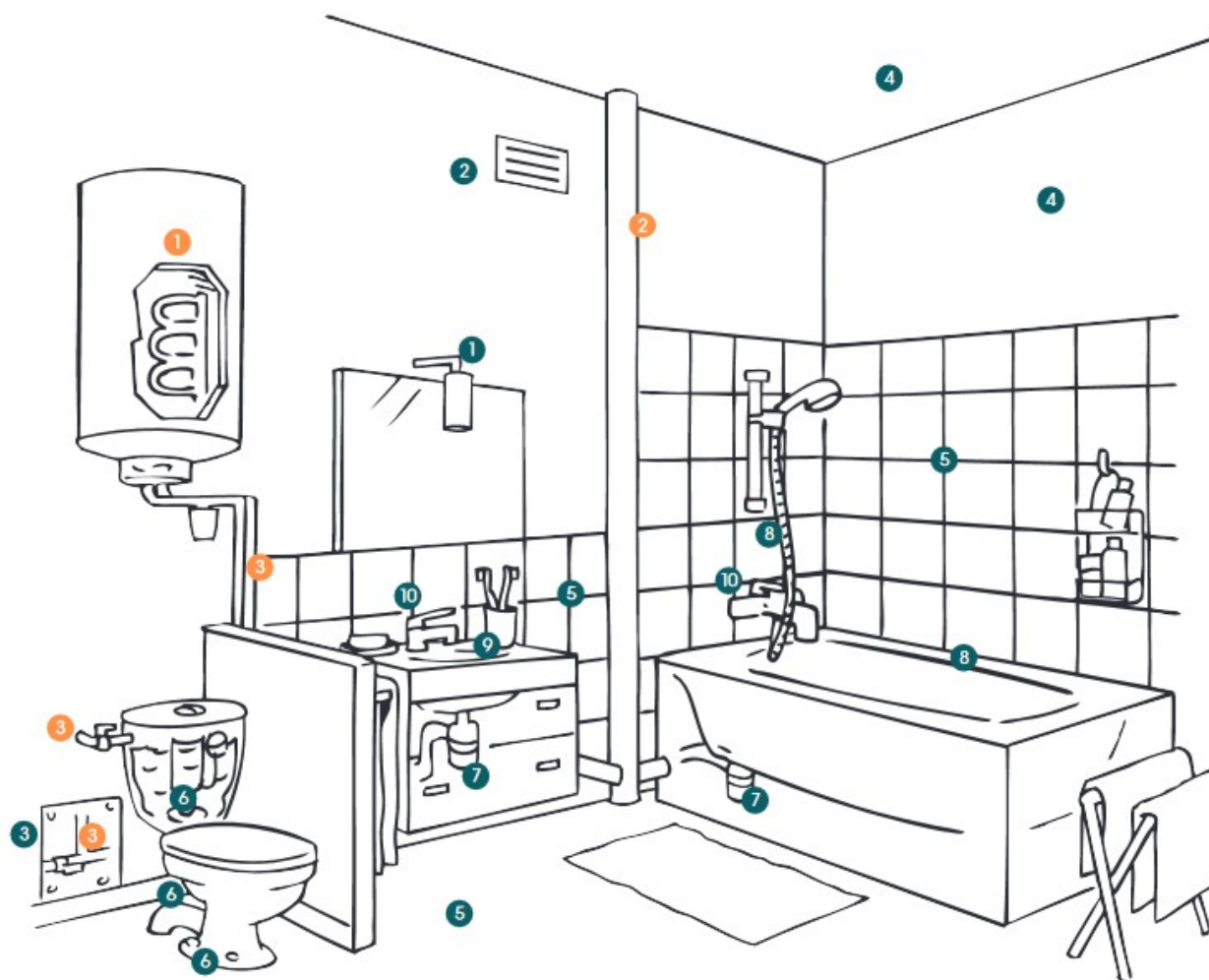
- 1 Chaudière**
remplacement
- 2 Colonne d'eau usée**
remplacement
- 3 Fenêtres**
remplacement
- 4 Conduit d'alimentation d'eau**
remplacement

Les sanitaires

Qui répare ? Qui entretient ?

Locataire

- 1 Appliques, douilles et ampoules réparation et remplacement
- 2 Grilles de ventilation et VMC
 - nettoyage
 - débouchage
- 3 Porte de la gaine technique
 - nettoyage
- 4 Plafond - murs
 - menus raccords de peinture, tapisseries
 - rebouchage de trous
- 5 Sol et faïence
 - entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette
- 6 WC
 - remplacement joints pipe, joints et colliers
 - remplacement fixations sol
 - débouchage évacuations
- 7 Évacuations d'eau
 - débouchage siphons, évacuations baignoire, douche et lavabo jusqu'à la colonne
 - remplacement joints et colliers
- 8 Douche et baignoire
 - remplacement tuyaux flexible
 - remplacement joints silicone



- 9 Lavabo
 - remplacement joints silicone
 - nettoyages dépôts calcaire
- 10 Robinetterie
 - remplacement de joints, clapets et presse-étoupe

Propriétaire

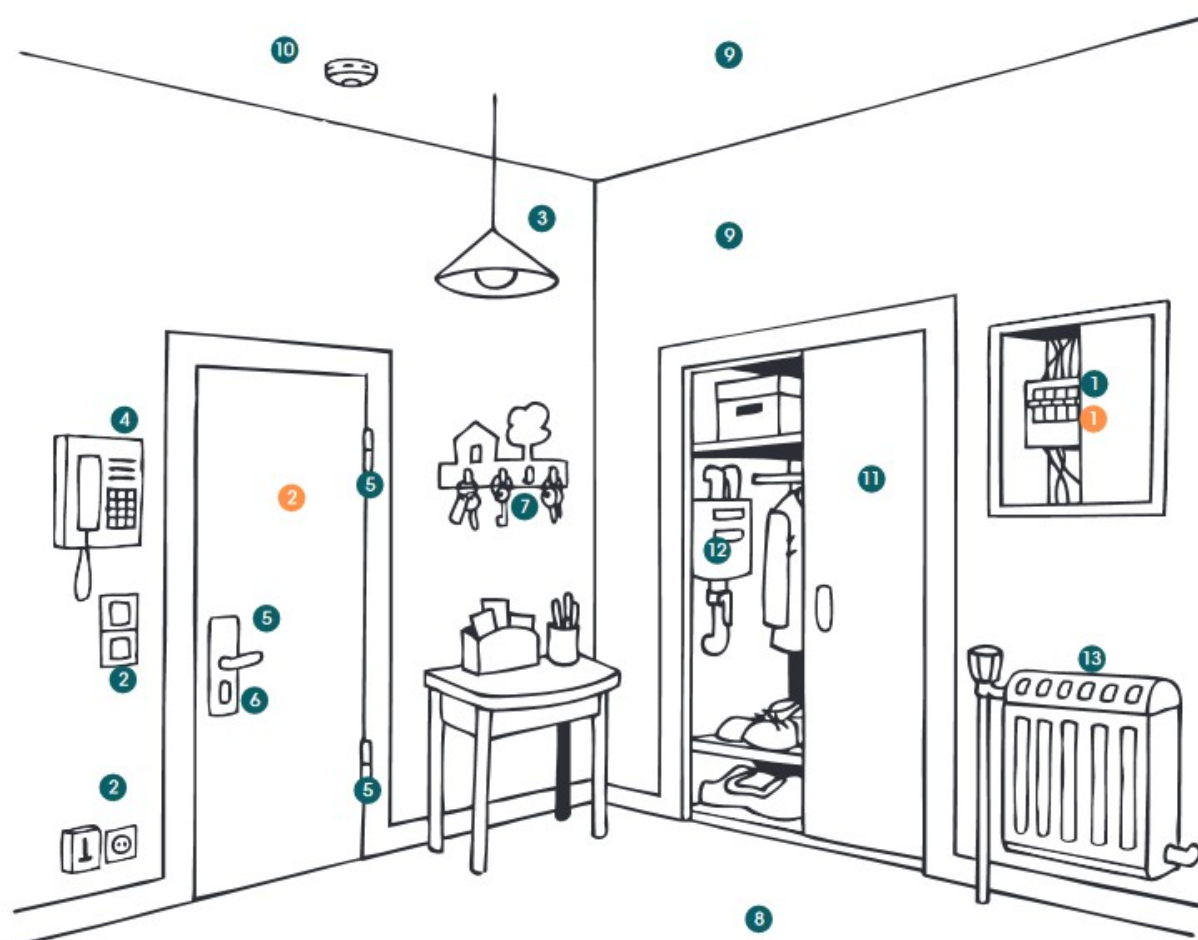
- 1 Ballon électrique
 - remplacement
 - détartrage
- 2 Colonne d'eau usée
 - remplacement
- 3 Conduit d'alimentation d'eau
 - remplacement

L'entrée

Qui répare ? Qui entretient ?

Locataire

- 1 **Tableau électrique**
remplacement coupe circuits et fusibles
- 2 **Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques**
entretien et remplacement si détériorés
- 3 **Douilles, ampoules**
entretien et remplacement
- 4 **Interphone**
en cas de détérioration, remplacement boîtier et combiné
- 5 **Portes**
 - graissage des gonds, paumelles et charnières
 - poignée : entretien, remplacement
- 6 **Serrures, canons**
graissage et remplacement de petites pièces
- 7 **Clés et badges**
remplacement
- 8 **Sol**
entretien et pose de raccords
parquet, dalles, linoléum, moquette
- 9 **Plafond - murs**
 - maintien en état de propreté
 - menus raccords de peinture, tapisseries
 - rebouchage des trous



- 10 **Détecteur de fumée**
Entretien et remplacement
(vérification du fonctionnement, dépoussiérage, remplacement des piles...)
- 11 **Placards**
 - remplacement des tablettes et tasseaux
 - remplacement des boutons et poignées
 - graissage
- 12 **Compteur d'eau individuel**
entretien
- 13 **Radiateurs**
entretien

Propriétaire

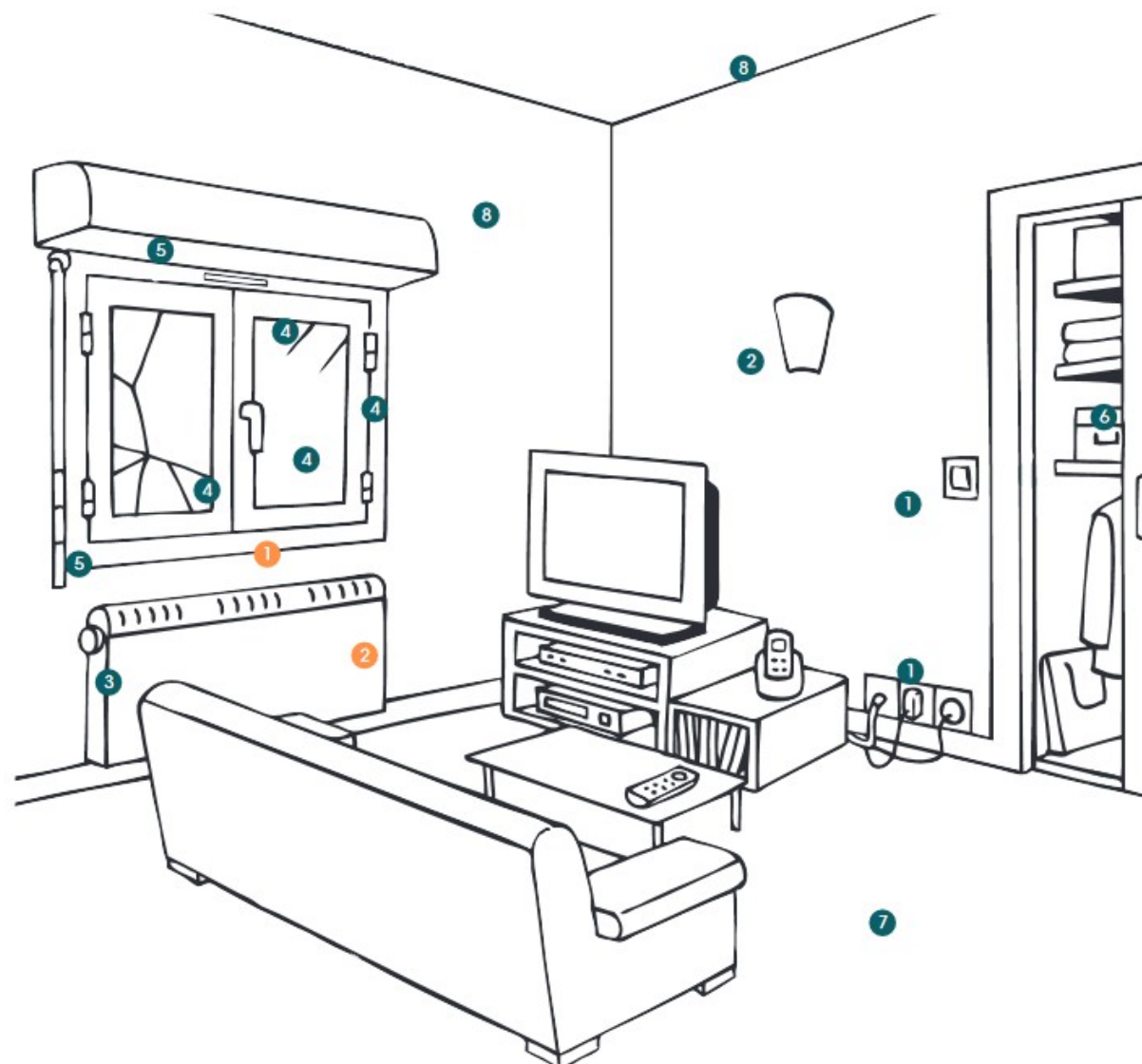
- 1 **Tableau électrique**
remplacement
- 2 **Porte d'entrée**
remplacement, sauf en cas de dégradations

Les pièces à vivre

Qui répare ? Qui entretient ?

Locataire

- 1 Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques, prise TV**
entretien et remplacement si détériorés
- 2 Douilles, ampoules**
entretien et remplacement
- 3 Radiateurs**
• entretien
- 4 Fenêtres**
• entretien poignée
• graissage gonds, paumelles et charnières
• grille d'entrée d'air : nettoyage
• remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- 5 Volets et stores**
• graissage et entretien courant
• entretien du mécanisme de commande
- 6 Placards**
• remplacement des tablettes et tasseaux
• remplacement des boutons et poignées
• graissage
- 7 Sol**
• entretien et pose de raccords
parquet, dalles, linoléum, moquette



- 8 Plafond - murs**
• maintien en état de propreté
• menus raccords de peinture et tapisseries
• rebouchage de trous

Propriétaire

- 1 Fenêtres**
remplacement
- 2 Radiateurs**
remplacement

CHARGES RECUPERABLES

Employé d'immeuble

Le salaire versé à l'employé d'immeuble, et les charges sociales et fiscales qui y sont liées, sont récupérables en totalité (à 100 %) par le propriétaire.

Ascenseurs et monte-charge

Certaines dépenses concernant l'ascenseur peuvent être répercutées sur le locataire.

Notamment :

- Électricité
- Exploitation de l'appareil (visite périodique, nettoyage, examen semestriel des câbles, tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents)
- Fourniture de produits ou petits matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires, lampes d'éclairage de la cabine)
- Menues réparations de la cabine (changement boutons d'envoi, paumelles de portes), des paliers (ferme portes mécaniques, électriques ou pneumatiques) et des fusibles

Eau froide, eau chaude et chauffage collectif

Certaines dépenses concernant l'eau et le chauffage sont récupérables sur le locataire, notamment :

- Eau froide et chaude de l'ensemble des occupants
- Eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes, y compris la station d'épuration
- Eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs
- Produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau
- Fourniture d'énergie quelle que soit sa nature
- Exploitation des compteurs généraux et individuels et à l'entretien des épurateurs de fumée
- Réparation des fuites sur joints

Installations individuelles

Concernant les installations individuelles, les dépenses restant à la charge du locataire concernent notamment les éléments suivants :

- Chauffage et production d'eau chaude
- Distribution d'eau dans les parties privatives (contrôle des raccordements, réglage de débit et températures, dépannage, remplacement des joints cloches des chasses d'eau)

Parties communes intérieures

Les dépenses restant à la charge du locataire dans les parties communes de l'immeuble concernent notamment celles concernant les éléments suivants :

CHARGES RECUPERABLES

- Électricité
- Fourniture de produits d'entretien (balais et sacs nécessaires à l'élimination des déchets) et de produits de désinsectisation et désinfection
- Entretien de la minuterie, des tapis, des vide-ordures
- Réparation des appareils d'entretien de propreté tels que l'aspirateur
- Frais de personnel d'entretien

Espaces extérieurs

Pour les espaces extérieurs, certaines dépenses sont à la charge du locataire, notamment les dépenses d'exploitation et d'entretien des éléments suivants :

- Voies de circulation
- Aires de stationnement
- Abords des espaces verts
- Équipements de jeux pour enfants

Taxes et redevances

Les dépenses restant à la charge du locataire sont notamment les suivantes :

- [Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères](#)
- Taxe de balayage
- Redevance [assainissement](#)