



LES LOGEMENTS DE FONCTION : GUIDE DES BONNES PRATIQUES

Ce guide a été réalisé à votre attention, il comporte les repères utiles pour l'entretien et les réparations de votre logement mais également des informations relatives à votre entrée dans les lieux en vue d'un séjour le plus agréable qui soit.

Dans un souci de clarification, ce qui a été élaboré sur la base de la liste des réparations et entretiens à la charge de l'occupant tel que le précise le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Rangé avec votre convention d'occupation, vous pourrez vous y reporter dès que des petits travaux d'entretien vous paraîtront nécessaires.

Ce guide comporte quatre parties :

Partie 1 : l'état des lieux d'entrée ou de sortie.

Partie 2 : les initiatives nécessitant l'accord express du propriétaire

Partie 3 : cohabitation et bonne utilisation des espaces communs

Partie 4 : qui répare et entretient ? Entrée, pièces humides, pièces à vivre... le guide clarifiera si c'est à vous, à l'établissement ou à la Région Occitanie de prendre en charge l'entretien ou la maintenance des différents éléments de votre logement.

Partie 5 : comment s'y prendre ? Les conseils pratiques qui vous sont donnés éviteront les dégradations ou de lourdes réparations lors de l'état des lieux de sortie.

PARTIE 1 : l'état des lieux d'entrée et de sortie.

L'état des lieux des logements de fonction dans les lycées de la Région Occitanie doit être réalisé de façon contradictoire en présence de l'occupant et d'un **personnel encadrant de la fonction publique d'Etat de l'EPLÉ.**

La prise de rendez-vous doit être effectuée avant l'entrée dans les lieux.

Dans le cadre des mutations d'appartements de fonction situés dans les établissements, les états des lieux à l'arrivée et au départ de l'occupant sont effectués toute l'année et principalement en juillet et août. En cas de conflit pour la réalisation des états des lieux, la région pourra être sollicitée.

Si une remise en état n'était pas effectuée par l'occupant le jour de sortie, la Région se réservera la possibilité d'émettre un titre de recette à son encontre.

L'établissement conserve un jeu de clés pour chaque logement afin de pouvoir y intervenir exclusivement en cas d'urgence majeure (sécurité). Il conviendra alors de fournir à l'EPLÉ les clés qui auraient été changées. Les clefs sont gardées par l'EPLÉ.

PARTIE 2 : les initiatives nécessitant l'accord express du propriétaire.

Lors de votre séjour, vous serez amené à effectuer les aménagements incontournables d'un intérieur agréable à vivre. Ainsi, la pose de rideaux, de cadres, de meubles ou l'entretien d'un jardin ne suppose aucune demande préalable sous réserve de reboucher les trous avant le départ des lieux. Il en est de même pour toutes réparations ou remplacements à l'identique.

En revanche, aucune installation ou modification des aménagements ne peut être effectuée dans les logements de fonction sans autorisation écrite du propriétaire.

Sont concernés par une autorisation, les domaines techniques suivants :

- peinture : natures et couleurs (mur, plafond, boiserie...),
- revêtement de sol et mur,
- faïence et placage,
- évier et meuble de cuisine,
- lavabo, baignoire, douche et meuble salle de bain,
- quincaillerie,
- robinetterie et distribution de fluides,
- installation électrique,
- bouches et orifices de ventilation du local, VMC,
- store banne, pergola, bâche d'ombrage et véranda,
- abattage d'arbres,
- pose de climatisation,
- pose de chatières.

Votre demande doit être transmise par la voie hiérarchique via le logiciel Carl. En aucun cas elle ne sera financée par le Conseil Régional.

PARTIE 3 : Cohabitation et bonne utilisation des espaces communs.

Le logement qui vous a été attribué fait partie d'un établissement recevant du public soumis à des contraintes règlementaires importantes.

Les parties communes (escaliers, paliers, abords du bâtiment, garage collectif...) ne doivent pas être utilisées comme lieux de stockage.

Les animaux sont tolérés, néanmoins, il est expressément demandé de déclarer leur présence au chef d'établissement. Sauf dispositions contraires du règlement intérieur de l'établissement, il est souhaitable que les occupants prennent toutes mesures pour limiter la présence des animaux aux seules parties privatives dont ils ont la jouissance. En cas de dégradation ou de pollution imputables à la présence d'animaux domestiques, les occupants assumeront personnellement la totalité des coûts de remise en état du local. Quoiqu'il en soit, la Région interdit la détention dans les locaux loués de chiens de première catégorie, telle que définie par l'article L211-12 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

Il est expressément demandé aux occupants et ayant-droits de :

- Ne pas troubler le voisinage,
- Ne pas modifier l'affectation du logement,
- Ne pas exercer dans les locaux loués une activité commerciale, industrielle ou artisanale.
- Ne pas effectuer de sous-location.
- Demander au chef d'établissement le nombre de véhicules associés à votre logement autorisés à stationner au sein de l'EPL.
- Tous les véhicules présents doivent être assurés.

PARTIE 4 : Qui répare et entretient ?

Les travaux de maintenance sont répartis entre le propriétaire, l'établissement et l'occupant, en apportant une attention particulière au risque d'amiante dans les appartements.

Sont à la charge de l'occupant exclusivement :

- peinture ou tapisserie (retouche, rebouchage trou de cheville et petite reprise peinture),
- clés, badges (au-delà d'une dotation initiale décidée par l'EPL, en cas de perte ou de vol),
- fusibles/voyant, ampoules et consommables électriques,
- prise TV, prise téléphone, prises de courant, thermostat et interrupteurs, abonnement internet,
- interphone (limité à l'entretien),
- gonds, paumelles, poignées de fenêtres, manivelles,
- vitrage et réparation des bris de glace,
- fermetures, serrurerie, bas de porte et barres de seuil,
- sol et plinthes (parquet/dalles/linoléum) (limité à l'entretien),
- siphon et écoulements divers (entretien, débouchage y compris sur espace extérieur privatif),
- joints sanitaire et joints de robinetterie ou chasse d'eau,

- ensemble des joints silicone (cuisine, douche, baignoire, etc),
- flexible de gaz et flexible de douche,
- faïences et placage (limité au recollage et au rebouchage des trous de cheville),
- grille d'entrée d'air et VMC,
- placards dont ports, boutons et poignées,
- ramonage des conduits de fumée et d'aération (certificat nominatif obligatoire),
- maintien en bon état de propreté de la partie privative (intérieur, extérieur et dépendance),
- participation au maintien en bon état de propreté des locaux mis en commun à l'usage exclusif des logements (garage, parking...),
- toutes interventions consécutives à une mauvaise utilisation, une transformation non autorisée ou une négligence d'entretien,

Sont à la charge de l'établissement ou de la Région Occitanie :

Toutes autres interventions sur décision de répartition conjointe** de l'EPLÉ et de la DAI. Dans ce cas, l'EPLÉ doit saisir la demande d'intervention dans le logiciel CARL.

** contrat d'entretien géré par l'EPLÉ, informez-vous auprès de votre gestionnaire.*

*** parmi les interventions relevant de l'établissement, les rénovations de peinture et revêtements sont à la charge de l'EPLÉ sur la subvention des travaux d'urgence et d'entretien courant.*

Par ailleurs, les contrats d'entretien des chaudières individuelles des logements de fonction sont désormais inclus dans le nouveau marché régional et ne sont donc plus à la charge des occupants.

PARTIE 5 : Comment s'y prendre ?

Les conseils suivant éviteront les dégradations ou de lourdes réparations lors de l'état des lieux de sortie. Ils concourent à votre confort et à celui de votre successeur dans ce logement.



Un carreau de faïence décollé ou cassé ? N'oubliez pas de le recoller ou de le remplacer.



Pour fixer un objet au mur, utilisez des chevilles appropriées aux matériaux des cloisons. Attention aux cloisons « plaques de plâtre » qui impliquent des modes de fixation particuliers.



Rappelez-vous que des trous non rebouchés et en trop grand nombre peuvent vous être imputés lors de votre départ.



Ne jamais percer vos sols, même lors d'une installation autorisée ou la réparation d'une barre de seuil.



Pour l'entretien de vos sols et surfaces, utilisez des produits adaptés et peu agressifs. L'économie de produits évite les rinçages à grande eau.



Des protections sous les pieds de vos meubles préserveront vos revêtements de sol.



Veillez à graisser régulièrement les serrures et les verrous de sécurité, les paumelles, les poignées, les gonds et charnières des fenêtres, portes et placard. Veillez à dépoussiérer les rainures et rails des portes coulissantes.



Pensez à dépoussiérer au moins une fois par an vos radiateurs et convecteurs.



Vous ouvrez une fenêtre, pour aérer votre logement, pensez à éteindre votre convecteur ou baissez votre thermostat.



En vacances ou lors d'une absence prolongée ? Baissez de quelques degrés votre thermostat afin de maintenir le local hors gel en limitant la consommation d'énergie.



Vérifiez périodiquement les rainures de vos fenêtres et les trous d'évacuation d'eau, s'ils se bouchent vous risquez de favoriser les infiltrations d'eau de pluie et de graves dégradations du mur.



En cas de serrures défectueuses, le remplacement des serrures et barilletts de votre partie privative vous incombe. Nettoyer et graisser régulièrement vous évitera des désagréments.



En cas de perte de clés, prévenez immédiatement votre gestionnaire. Le remplacement des serrures et barilletts de votre partie privative vous incombe, prévoyez un trousseau de secours s'il n'en existe pas.



Même pour changer une simple ampoule, pensez à couper le courant pour intervenir sur l'installation électrique.



Vérifiez régulièrement le bon état des fiches électriques, des interrupteurs, des prises de courant et autres appareillages. S'ils sont endommagés, leur remplacement vous incombe, il en va de votre sécurité et de celle de votre famille.



Les prises multiples et rallonges représentent un danger, sachez les limiter.



Ne modifiez jamais l'installation électrique existante, seul un électricien qualifié peut intervenir après avis express de la Région.



Si votre logement ne comporte pas de branchement au gaz, n'utilisez pas de bouteille de gaz. Le local n'étant pas conçu pour ce type d'énergie, votre responsabilité serait pleinement engagée en cas de sinistre. N'oubliez jamais : pas d'arrivée de gaz = gaz interdit.



Si votre logement est équipé d'une arrivée gaz, vérifiez régulièrement la date de péremption du flexible, son remplacement vous incombe, votre responsabilité serait pleinement engagée en cas de sinistre.



Prenez garde aux objets qui pourraient boucher les canalisations ou vos toilettes.



Contrôlez régulièrement les siphons des lavabos, éviers, douches ou baignoires afin d'éviter le colmatage des évacuations.



Nettoyez régulièrement, avec un produit bactéricide et fongicide, les joints en silicone autour des baignoires, lavabos, éviers et plan de travail afin de prévenir les infiltrations et moisissures.



10 minutes par jour au moins pour une maison saine ! C'est le temps nécessaire pour aérer votre intérieur, si votre logement n'est pas équipé d'une VMC. Vous éviterez ainsi l'accumulation de mauvaises odeurs, de gaz toxiques et la formation de champignons et de moisissures.



Ne bouchez pas vos grilles de ventilation et nettoyez-les régulièrement. N'arrêtez jamais votre VMC et pensez à la dépoussiérer 1 à 2 fois par an. Ces dispositifs permettent de renouveler l'air dans tout le logement.



Ne raccordez jamais votre hotte aspirante sur un conduit d'aération sans un avis technique. Parlez-en à votre gestionnaire afin qu'il puisse saisir une demande d'intervention sur le logiciel CARL.



L'entretien du jardin ou de la terrasse privative vous incombe, notamment pour éviter les départs de feu. Par ailleurs, vous ne devez ni planter ni couper d'arbres sans l'accord de la Région Occitanie.



L'évacuation des déchets verts vers les déchetteries adaptées est à la charge de l'occupant.
