

Savoir loger et plus encore...

Accord Collectif « Bonus Fidelité »

Avenant N°3

Accord « Bonus Fidélité» - Avenant n° 3

ARTICLE I - PARTIES CONTRACTANTES

Entre les soussignés suivants :

OPHEOR, Office Public de l'Habitat dont le siège est à Roanne,Centre Administratif Paul Pillet, place de l'Hôtel de ville, représenté par son Président, Monsieur Yves NICOLIN.

ET

L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC) de la Loire sise à Saint-Etienne, 10 cours Victor Hugo, représentée par Madame Nicole CHOLLET.

ARTICLE 2 - OBJET DE L'AVENANT A L'ACCORD COLLECTIF

Sous l'impulsion des représentants de locataires, membres du Conseil de Concertation Locative et dans la continuité de son Plan Stratégique de Patrimoine, OPHEOR a établi un premier accord collectif le 13/04/2015 afin de récompenser la fidélité de ses locataires. Des améliorations ont été apportées dans un second avenant signé en octobre 2017. Le présent document constitue un avenant N°3 qui précise notamment les conditions d'utilisation du bonus fidélité en cas de mutation et de demandes multiples.

ARTICLE 3 - CONCERTATION

Les informations mentionnées ci-après ont fait l'objet d'un avis favorable des membres du Conseil de Concertation Locative réunis en séance du 14 avril 2021 et des membres du Conseil d'Administration d'OPHEOR en date du 27 avril 2021.

ARTICLE 4 - CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements détenus par OPHEOR et le lie à l'ensemble des locataires correspondants, présents depuis 5 ans révolus dans le parc de l'Office.

ARTICLE 5 - INFORMATION DES LOCATAIRES

OPHEOR s'engage à diffuser régulièrement des informations sur l'existence de ce dispositif à l'ensemble de ses clients-locataires notamment par le biais des avis d'échéance, de l'agence de proximité ou sur son site internet.

ARTICLE 6 - SUIVI DE L'ACCORD

Les parties signataires conviennent d'assurer un suivi régulier de l'accord collectif lors des Conseils de Concertation Locative.

ARTICLE 7 - DUREE DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu pour une période indéterminée.
Il pourra être dénoncé, à tout moment, par l'une ou l'autre des parties. L'accord continuera à produire ses effets jusqu'à la signature d'un nouvel accord collectif ou de son abandon.

ARTICLE 8 - CONTENU DE L'ACCORD

1/ OBJET

Le présent document a pour objet de déterminer les modalités de saisine de ce dispositif, les équipements ou les éléments concernés, la nature des travaux proposés, les conditions d'accès, les modalités d'application et d'intervention ainsi que le budget du «BONUS FIDELITE».

2/ MODALITÉS DE SAISINE

Pour toute demande de remplacement d'un équipement ou élément, le locataire devra saisir la Direction de l'Habitat et du Patrimoine d'OPHEOR par courrier.
Si sa demande est acceptée, un devis sera établi selon le barème informatif tiré du bordereau de prix en vigueur à la date de la demande.

3/ ÉQUIPEMENTS OU ÉLÉMENTS CONCERNÉS

- Les sols plastiques,
- Les tapisseries,
- Les peintures,
- Les meubles sous éviers,
- Les éviers,
- Les lavabos,
- Les WC,
- La faïence.

4/ NATURE DES TRAVAUX PROPOSÉS

- Sols plastiques en lés : ragréage et pose,
- Meuble sous-évier : hors robinetterie posée dans le cadre du contrat robinetterie, mise en chantier, dépose et pose,
- Evier (1 ou 2 bacs) : hors robinetterie posée dans le cadre du contrat robinetterie, mise en chantier, dépose et pose,
- Lavabo, attache lavabo, vidage et colonne : mise en chantier, dépose, pose. La robinetterie est remplacée en même temps, si besoin, dans le cadre du contrat robinetterie.
- WC complet (mécanisme compris) : mise en chantier, dépose, pose.
- Faïence : arrachage du papier peint, préparation du support, pose et évacuation des déchets,

RÉFECTION ET EMBELLISSEMENTS

Il est possible de demander la réfection d'une ou plusieurs pièces/an, uniquement par une entreprise mandatée par OPHEOR, dans le cadre de ses marchés (choix de couleurs et de matériaux selon le référentiel d'OPHEOR en vigueur à la date de la demande).

Les embellissements peuvent être demandés dans les pièces énumérées ci-dessous :

- Dégagement, couloir,
- WC,
- Salle de bains,
- Cuisine,
- Chambre,
- Salle à manger, salon.

Exemples de réalisations








5/ LES BÉNÉFICIAIRES

Pour pouvoir bénéficier de ce « BONUS FIDELITE », les locataires doivent réunir les conditions suivantes :

- Etre dans le logement actuel depuis au moins 5 ans révolus. Pour les locataires mutés, cette condition est également exigée mais c'est l'ancienneté totale qui sera retenue dans le calcul de la part à charge s'il n'y a pas eu de discontinuité dans le parcours locatif.

Et

- Etre à jour du paiement du loyer et des charges,

Et

- Etre titulaire d'un bail à usage d'habitation exclusivement,

Et

- Justifier d'une assurance habitation,

Et

- Ne pas avoir reçu de commandement de payer les loyers depuis au moins 3 ans,

Et

- Ne jamais avoir bénéficié d'une procédure de rétablissement personnel,

Et

- Ne pas avoir reçu de sommation pour troubles de voisinage depuis au moins 3 ans,

Et

- Entretenir régulièrement et correctement son logement, ne pas l'avoir dégradé ni effectué des transformations sans autorisation préalable du bailleur,

Et

- Se prêter aux visites d'inspection obligatoires des agents d'OPHEOR ou des entreprises mandatées par le bailleur, conformément au règlement intérieur des résidences (désinsectisation, dératisation, VMC, pose de détecteur de fumée, entretien chaudière, contrat robinetterie, ...).

6/ MODALITÉS D'INTERVENTION

- Saisine du locataire par courrier à envoyer au siège d'OPHEOR Direction de l'Habitat et du Patrmoine, 6 rue Charbillot - 42300 Roanne,

- Etude administrative de la demande par les services d'OPHEOR (vérification des critères énumérés dans l'Article 5 concernant le bénéficiaire). Un courrier est envoyé uniquement au demandeur en cas de refus,

-Pour les dossiers acceptés, une visite à domicile est effectuée par le pôle technique pour l'établissement d'un devis (valable 3 mois maximum),

- Envoi d'un courrier au locataire, résumant les travaux envisagés, l'organisation à prévoir (enlèvement des meubles pour changement de sols, débarrassage des effets personnels), la participation financière du locataire selon son ancienneté, la prise en charge d'OPHEOR, les modalités de règlement et le coupon-réponse.

- Dès l'acceptation du locataire et la réception du règlement, la prise en charge des travaux sera effectuée par les services techniques. Sans réglement sous trois mois, la demande sera annulée sans recours (paiement en une fois obligatoire).

- Suivi du budget et bilans périodiques effectués entre la Direction comptable et financière et la Direction de l'Habitat et du Patrimoine

- En cas de situation particulière, le dossier sera examiné en Commission de Médiation.

Base de calcul de la part à charge

	Ancienneté des locataires par tranche					
	6 ANS	**7 ANS**	**8 ANS**	**9 ANS**	**De 10 à 20 ans**	**Plus de 20 ans**
Nature des travaux	Valeur résiduelle*	Valeur résiduelle	Valeur résiduelle	Valeur résiduelle	Valeur résiduelle	Valeur résiduelle
Sols plastiques en lés	60%	55%	50%	45%	40%	25%
Faiences	60%	55%	50%	45%	40%	25%
Lavabos-éviers	60%	55%	50%	45%	40%	25%
Meubles sous-évier	60%	55%	50%	45%	40%	25%
WC complet	60%	55%	50%	45%	40%	25%
Tapisseries	60%	55%	50%	45%	40%	25%
Peintures	60%	55%	50%	45%	40%	25%

* Valeur Résiduelle : reste à charge pour les locataires.

7/ BUDGET

L'enveloppe dédiée au Bonus Fidélité sera définie chaque année, en fonction des demandes de l'année N-1, et après validation du budget en Conseil d'Administration.

Les demandes seront étudiées selon l'ordre d'arrivée des courriers, la date de réception faisant foi.

Les demandes seront traitées dans la limite du budget annuel alloué. En cas de budget épuisé, ces dernières seraient réétudiées en priorité l'année suivante.

Monsieur Yves NICOLIN,
Président d'OPHEOR

Madame Nicole CHOLLET
Représentante des locataires élue
AFOC





6 rue Charbillot
42300 ROANNE

04 77 67 38 88