



**Ma gestion,  
mes démarches**

**Mon loyer,  
mes charges**



**Mes aides  
financières**

# BIEN VIVRE MON LOGEMENT



**Entretien  
& travaux**



**Nos règles de  
vie communes**



# Sommaire

- Qui fait quoi ? ..... 3
- Ma gestion, mes démarches ..... 4
- Mes aides financières ..... 10
- Nos règles de vie communes ..... 11
- Bien vivre dans mon logement ..... 14
- L'entretien et les travaux dans mon logement ..... 16
- L'entretien des extérieurs et parties communes ..... 20
- Soyez vigilant aux arnaques ..... 22
- Mes notes ..... 23
- Mes contacts ..... 24



L'EPFIF est le nouveau propriétaire de votre logement, et vous êtes désormais son locataire. Vous trouverez dans ce guide les informations essentielles pour bien vivre votre logement au quotidien, et vous aider dans certaines démarches. Bonne lecture !



En tant que gestionnaire de l'EPFIF, nous avons en charge la gestion courante de vos logements. Nous vous accompagnons au quotidien et répondons à toutes vos questions.

## Qui fait quoi ?

- EPFIF**  
Pilote la démarche de rachat des logements ciblés par les transformations, et est en charge de la gestion des logements rachetés.
- COOPEXIA**  
Interlocuteur privilégié des locataires de l'EPFIF pour toutes les questions de gestion liées à la location de votre logement actuel.
- MAIRIE**  
Informe et oriente les habitants sur le relogement, la demande de logement et la salubrité de l'habitat.
- GIP HIS ou SOLIHA**  
Équipes en charge d'accompagner les locataires de l'EPFIF.

# Ma gestion, mes démarches

## MON CONTRAT DE LOCATION

### Un engagement réciproque

Vous avez ou allez **signer votre contrat de location**. Lisez-le attentivement et conservez-le avec ses annexes.



### Mes droits et mes devoirs

#### COMME LOCATAIRE

J'ai des droits...

- > Inviter qui je veux dans mon logement ;
- > Héberger à titre gratuit et temporairement (moins de 3 mois) des personnes (à condition de ne pas créer une sur-occupation ou une dégradation de mon logement) ;
- > Faire des travaux d'embellissement de mon logement (peinture ou papier peint par exemple) ;
- > Demander des travaux à mon propriétaire s'ils engagent ma sécurité et ma santé dans un délai de deux mois.

et des devoirs...

- > Payer mon loyer et mes charges ;
- > Assurer mon logement ;
- > Faire l'entretien et maintenir en état mon appartement ;
- > Respecter l'usage du logement : la sous-location est interdite, même de type Airbnb, pas de local commercial ;
- > Respecter la tranquillité du voisinage ;
- > Laisser l'entrée libre aux travaux et ne pas réaliser de travaux de transformation (comme abattre une cloison).

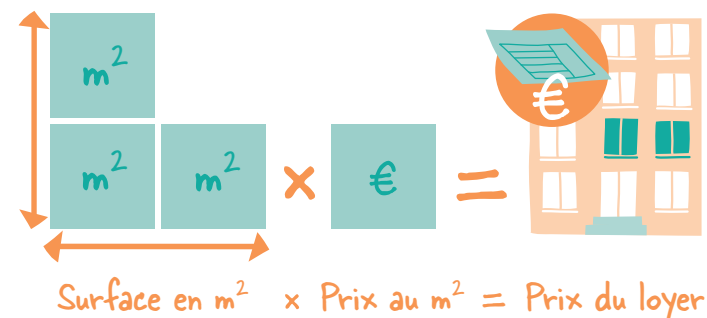
#### VOTRE PROPRIÉTAIRE

A aussi des devoirs :

- > Proposer un logement décent et en bon état ;
- > Assurer votre tranquillité ;
- > Transmettre les quittances de loyer ;
- > Fournir les alarmes incendies ;
- > Réaliser les travaux s'ils engagent la sécurité ou la santé du locataire.

## MON LOYER ET MES CHARGES

### Comment calculer mon loyer par mois ?



**À RETENIR :** comme le veut la loi, le montant du loyer est réévalué une fois par an.

### Mes avis d'échéance et mes quittances

Tous les mois, vous recevez deux documents :

- > **Votre avis d'échéance** : vous y retrouvez le loyer et les charges à régler ;
- > **Votre quittance de loyer pour la période écoulée** : elle indique si vous êtes à jour dans vos règlements.

### Que dois-je payer et à qui ?

#### Dépôt de garantie

- > À Coopexia.
- > **Quand ?** À la signature de votre nouveau bail (sauf si en tant que locataire vous pouvez justifier d'un versement à votre ancien propriétaire bailleur ou au notaire). Le dépôt de garantie vous sera rendu à la sortie du logement si vous n'avez pas d'impayé et que le logement est rendu en bon état d'usage.

#### Primes de votre contrat d'assurance

- > À votre assureur.
- > **Quand ?** Tous les ans, à la date de signature du contrat d'assurance, ou mensuellement (selon la souscription choisie).

#### Montant de vos dépenses (eau, téléphone, Internet, télévision, etc.)

- > À vos fournisseurs.
- > **Quand ?** Selon les contrats.

#### Loyer et charges

- > À Coopexia.
- > **Quand ?** Tous les mois.

## De quoi sont composées mes charges locatives ?

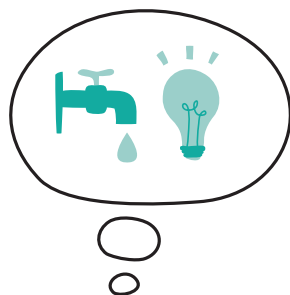
Les **charges locatives** comprennent les dépenses nécessaires à l'entretien et au fonctionnement de ma résidence :

- > Les consommations personnelles de chauffage, eau chaude, eau froide, etc. ;
- > Les consommations de chauffage et d'électricité dans les parties communes ;
- > L'entretien des parties communes, la maintenance des équipements (ascenseur, VMC, etc.) ;
- > Des impôts et taxes, notamment pour le traitement des ordures ménagères.

## Comment sont calculées mes charges ?

Leur montant est réglementé, mais directement lié à l'évolution du coût de la vie, du prix de l'énergie et des services : **l'EPFIF ne peut donc pas connaître par avance et avec exactitude les sommes qui vous seront facturées définitivement.**

**La régularisation des charges :** chaque année, après réception par votre bailleur de l'arrêté de comptes du syndic, les charges sont ajustées en fonction des dépenses réelles constatées. Vous recevez alors un décompte annuel.



## FOIRE AUX QUESTIONS

### Qui effectue le remboursement du dépôt de garantie si je pars ?

- > Le remboursement de garantie est effectué directement par le service comptable de l'EPFIF.



### Combien de temps dois-je conserver mes quittances ?

- > Il faut les garder 3 ans après la fin de la location. C'est aussi le cas pour le contrat de location et l'état des lieux.



### Après de qui dois-je effectuer ma demande de quittances ?

- > Votre demande doit être effectuée auprès du comptable de Coopexia. Vous pouvez le contacter au 01 69 25 47 73.

### Comment puis-je payer mon loyer ?

- > Par chèque : à l'ordre de Coopexia et adressé par voie postale ou déposé à l'agence ;
- > Par virement : demandez le RIB de l'agence à Coopexia ;
- > Par prélèvement automatique : rapprochez-vous de Coopexia ;
- > En espèces : **uniquement sur rendez-vous** à l'agence Coopexia. Un reçu vous sera obligatoirement remis au paiement.



## J'ASSURE MON LOGEMENT

### M'assurer est obligatoire !

Lors de la signature de votre contrat de location, vous devez impérativement remettre à Coopexia votre **attestation d'assurance en cours de validité**.

La loi vous oblige à être assuré contre :

- > Les dommages causés à l'immeuble, aux voisins (dégâts des eaux, incendie, explosion, etc.) ;
- > Tous les risques liés à votre responsabilité de locataire.

Si ces dommages sont causés par votre faute ou votre négligence, votre assurance prendra en charge l'indemnisation des voisins à votre place. Vous serez aussi assuré si vos biens sont endommagés.

**Vous avez le libre choix de la compagnie d'assurance.**

### À retenir

- > Tous les ans, vous devez envoyer votre nouvelle attestation d'assurance à Coopexia ;
- > Si vous ne la recevez pas automatiquement, demandez-la à votre compagnie d'assurance.
- > **Attention, le défaut d'assurance peut être un motif de résiliation de bail.**



### Bon à savoir

Au moindre impact ou si votre vitre est cassée,

**CONTACTEZ VOTRE ASSURANCE.**

Les bris de glaces sont parfois inclus dans les contrats d'assurance habitation.

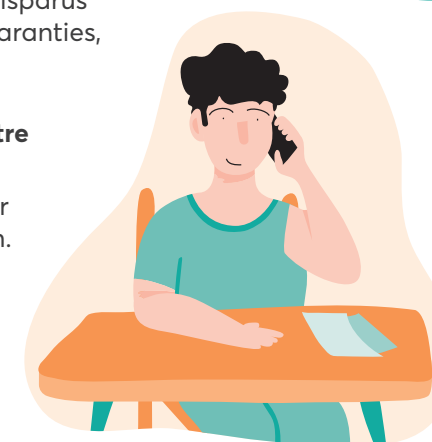
### Que dois-je faire en cas de sinistre ?

Quelle que soit l'origine du sinistre, vous devez :

- > Contacter votre assurance ;
- > Rassembler tout ce qui peut servir de preuve de la valeur des biens détériorés ou disparus (factures, certificats de garanties, photographies, etc.).

Si le sinistre provient de votre logement :

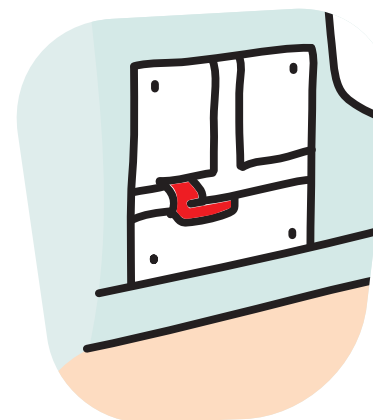
- > Contactez Coopexia pour information et réparation.



Vous avez  
**5 JOURS**  
pour déclarer  
un sinistre.

### Quelques conseils pour limiter les risques

Pour éviter les fuites d'eau,  
**coupez l'arrivée d'eau pendant vos vacances !**



Pour limiter l'humidité dans votre logement et l'apparition de la moisissure,  
**n'obturez pas les VMC et les grilles d'aération !**

## Mes aides financières

### PERCEVOIR L'AIDE AU LOGEMENT

Selon votre situation familiale, sociale et vos revenus, vous avez peut-être droit à une **aide au logement (AL)**. Le montant de cette aide fait l'objet d'un calcul personnalisé.

Vos droits sont revus tous les 3 mois, à condition de fournir les justificatifs de vos ressources. À défaut, l'aide est suspendue.

**Si vous êtes déjà bénéficiaire d'une aide au logement, Coopexia se charge d'adresser à la CAF l'attestation bailleur permettant son transfert automatique.**

#### Pour plus d'informations ou pour faire une demande

- > Allez sur le site internet de la Caisse d'Allocations Familiales : [www.caf.fr](http://www.caf.fr)

Si un locataire souhaite être accompagné dans ses démarches, il peut contacter le travailleur social partenaire de l'EPFIF SOLIHA YE ou le GIP HIS.



## FOIRE AUX QUESTIONS

### Quelles sont les conditions pour bénéficier d'une aide au logement ?

- > Être citoyen français ou bénéficiaire d'un titre de séjour en cours de validité ;
- > Être titulaire de votre bail (sauf pour les mineurs non émancipés) ;
- > Avoir des ressources inférieures aux plafonds en vigueur ;
- > Payer une part du loyer ;
- > Résider dans un logement décent avec un confort minimum.

### Mon loyer augmente, mon aide au logement va-t-elle augmenter aussi ?

- > L'augmentation de votre loyer ne sera pas prise en compte immédiatement en cours d'année. Au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante, votre CAF recalculera automatiquement votre aide au logement en se basant sur le montant de votre loyer du mois de juillet précédent.

## Copropriétaires ou locataires, nos règles de vie communes

Chaque copropriété possède son propre règlement de copropriété : nos droits et devoirs y sont écrits noir sur blanc. Pour bien vivre ensemble, respectons-les !



### SUR QUOI PORTE LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ?

C'est un document très important, tous les occupants de l'immeuble doivent en avoir connaissance.

Il rappelle **le fonctionnement de la copropriété** dans laquelle vous habitez, et **ce que vous avez le droit - ou non - d'y faire.**

L'entièreté du règlement de copropriété vous est remise lors de la signature du bail et de la remise des clés. Il est essentiel de le conserver.

### En cas de problèmes, contactez :

- > Coopexia ;
- > la Maison du projet (1bis avenue des Sablons à Grigny).

**Cf. contacts en dernière page.**

**Autres numéros d'urgence :**  
Samu : 15  
Pompiers : 18  
Police Secours : 17  
Général : 112



**Bruit, nuisances animales, déchets, usages des balcons... Tous ces sujets peuvent troubler les bonnes relations entre voisins. Soyez vigilants et attentifs aux autres : respectez la tranquillité de chacun !**



**Gardons notre immeuble propre**  
Ensemble, respectons le travail des personnes en charge du ménage.



**Pas de bruit après 19h30**  
Respectons la tranquillité de tous !  
Travaux de bricolage autorisés :  
En semaine : 8h30-12h et 14h30-19h30  
Samedi : 9h-12h et 14h30-19h  
Dimanche et jours fériés : 10h-12h uniquement



**Ne jetons pas les déchets n'importe où**  
Les sacs d'ordures ménagères vont dans le local poubelles dédié. Trions nos déchets.



**Pas de stationnement sauvage**  
Respectons l'attribution des places de parking privées. Pas de stationnement de véhicules hors-gabarit.



**Prenons soin de nos ascenseurs**  
Il est interdit d'empêcher la fermeture des portes et de salir les ascenseurs. Veillons à accompagner les enfants de -12 ans qui les utilisent.



**Ne jetons rien par les fenêtres**  
Gardons nos espaces extérieurs propres, ne jetons pas nos ordures et déchets par les fenêtres.



**Pas de bouteille de gaz dans les appartements**  
Pour notre sécurité, le stockage de produits dangereux est interdit. Il est interdit de faire des barbecues en intérieur et sur les balcons.



**Ne fumons pas dans l'immeuble**  
Il est interdit de fumer et de jeter les mégots dans les parties communes.



**N'encombrons pas nos balcons**  
Les balcons ne sont pas des aires de stockage. Il est également interdit de faire sécher son linge aux fenêtres et sur le balcon.

**50€ d'amende minimum en cas de non-respect**

*Applicable par une personne assermentée*



# Bien vivre dans mon logement

## RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

### Comment agir et faire des économies en même temps ?

Quelques **gestes simples** contribuent au respect de l'environnement et vous aideront à maîtriser vos charges :

- 1 **Traquez les fuites** et économisez l'eau ;
- 2 **Éteignez les lumières et les appareils en veille en quittant une pièce**, pour limiter votre consommation d'électricité ;
- 3 **Triez vos déchets pour permettre leur recyclage.** Certains objets dont vous n'avez plus besoin peuvent encore être utiles : proposez-les à des associations.



**Laver son linge à 30°C**  
= 3 x moins  
d'énergie consommée  
qu'un lavage à 90°C



**Couvrir les casseroles**  
= 25 % d'économie  
d'électricité ou de gaz  
consommé

## GESTION DES ENCOMBRANTS

### Comment respecter le cadre de vie ?

- > **N'abandonnez pas vos encombrants dans la rue**, ils sont récoltés par Grand Paris Sud tous les jeudis !
- > **Déposez-les dans les lieux adaptés**, comme à la déchèterie SIREDOM 41 avenue Paul Langevin, à Ris-Orangis. Tél. 01 69 74 23 50
- > **Si besoin, une carte d'accès à la déchetterie** est remise à l'accueil de l'hôtel de ville de Grigny.



## INCENDIE

### J'entretiens mon détecteur de fumée !

- > Un **Détecteur Avertisseur Autonome de Fumées (DAAF)** est installé dans **votre logement**. En vous alertant de la formation de fumée ou d'un début d'incendie, il vous donne le temps :



de déclencher  
l'alarme ou  
donner l'alerte



de contacter  
les pompiers



de maîtriser  
le feu naissant



d'évacuer  
les lieux à temps



Le détecteur est installé par le propriétaire. L'entretien est à la charge du locataire. Son voyant rouge clignotant indique qu'il fonctionne bien. Veillez à le maintenir en état de marche !

### Comment se comporter s'il y a le feu ?

- > Si le feu se déclare **dans une pièce de l'appartement**, restez à l'extérieur en attendant l'intervention des pompiers.
- > Si le feu se déclare **à l'extérieur de l'appartement** et que la porte d'entrée ou les fenêtres sont menacées, restez à l'intérieur, disposez des linges mouillés et arrosez les parties menacées.
- > **Si la cage d'escalier est enfumée**, restez à l'intérieur de l'appartement et appliquez des linges mouillés à la base de la porte.

Il est strictement  
**INTERDIT**  
de stocker  
des bouteilles  
de gaz dans les  
logements.



# L'entretien et les travaux dans mon logement

## Comment entretenir mon logement ?

Pour votre confort, gardez votre logement en bon état afin de vivre dans de bonnes conditions. La responsabilité et la prise en charge des travaux sont réparties entre le bailleur et le locataire :

### L'ENTRÉE



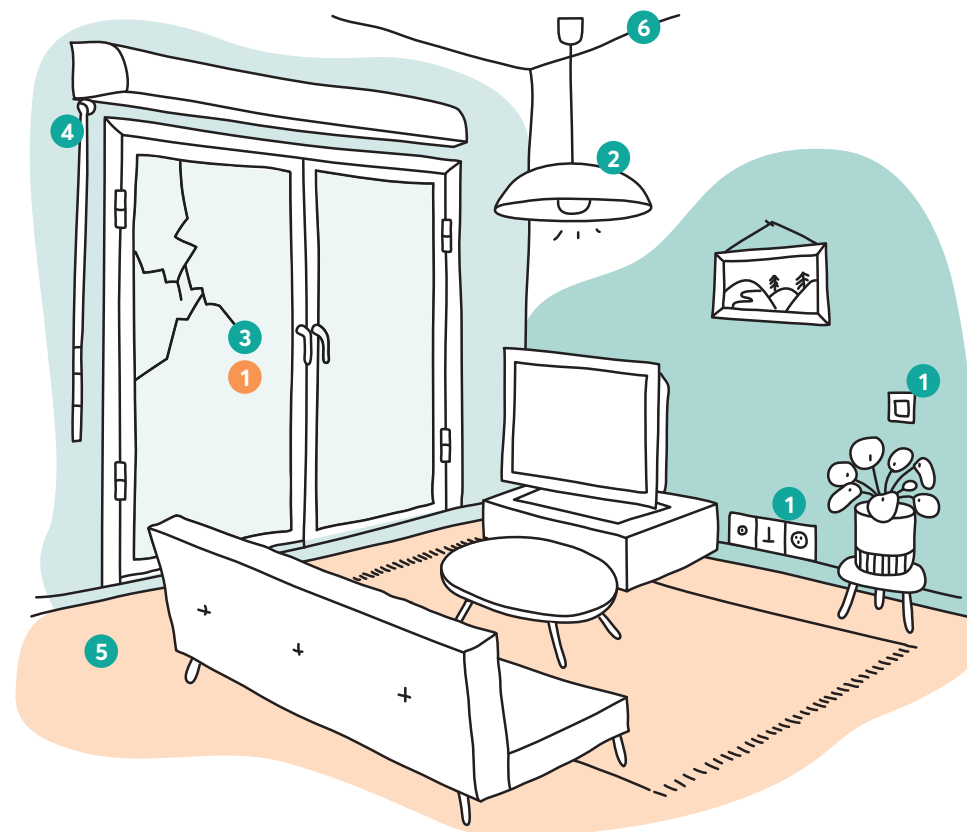
#### Locataire

- 1 **Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques** : entretien et remplacement si détériorés
- 2 **Douilles, ampoules** : entretien et remplacement
- 3 **Portes** : graissage gonds, paumelles et charnières / entretien et remplacement poignée
- 4 **Serrures, canons** : graissage et remplacement de petites pièces
- 5 **Clés et badges** : remplacement
- 6 **Plafond-murs** : maintien en état de propreté / menus raccords de peinture, tapisseries / rebouchage de trous
- 7 **Détecteur de fumée (fourni par le propriétaire)** : entretien et remplacement (vérification du fonctionnement, dépoussiérage, remplacement des piles, etc.)
- 8 **Placards** : remplacement des tablettes et tasseaux / remplacement des boutons et poignées / graissage

#### Propriétaire

- 1 **Porte d'entrée** : remplacement, sauf en cas de dégradations

### LE SALON



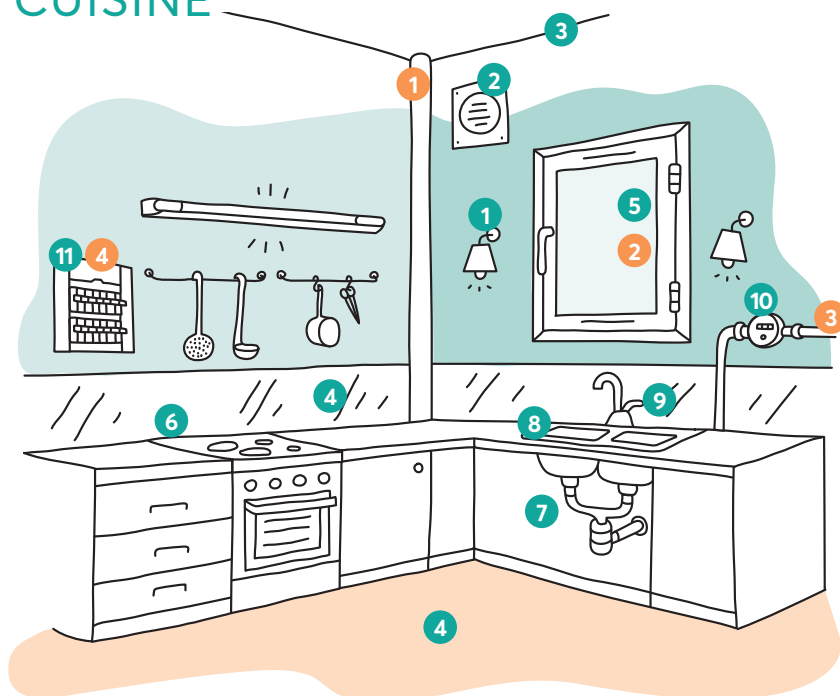
#### Locataire

- 1 **Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques, prise TV** : entretien et remplacement si détériorés
- 2 **Douilles, ampoules** : entretien et remplacement
- 3 **Fenêtres** : entretien poignée / graissage gonds, paumelles et charnières / nettoyage de la grille d'entrée d'air / remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- 4 **Volets et stores** : graissage et entretien courant / entretien du mécanisme de commande
- 5 **Sol** : entretien et pose de raccords de revêtement de sol non collé
- 6 **Plafond-murs** : maintien en état de propreté / menus raccords de peinture, tapisseries / rebouchage de trous

#### Propriétaire

- 1 **Fenêtres** : remplacement

## LA CUISINE



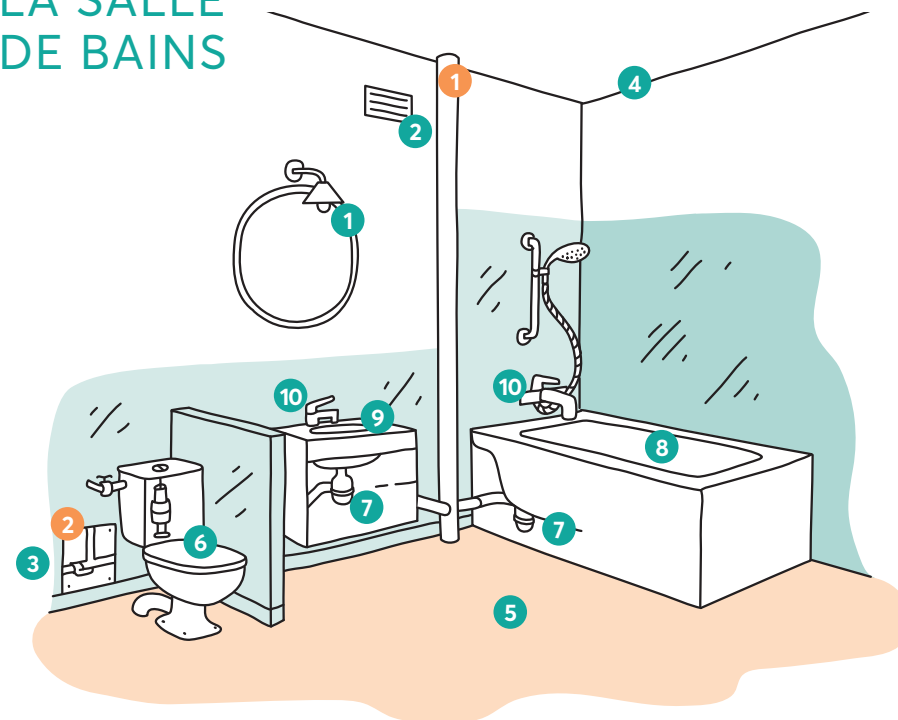
## Locataire

- 1 **Douilles, ampoules :** entretien et remplacement
- 2 **Grille 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 / nettoyage de la grille d'entrée d'air / remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- 6 **Gaz :** installation gaz remise aux normes et flexible de gaz à vis si non dégradation / remplacement flexible / entretien courant des robinets, siphons et ouverture d'aération
- 7 **Évacuation / arrivée d'eau :** débouchage évacuations sous évier / entretien et débouchage des siphons / remplacement joints et colliers
- 8 **Évier :** remplacement joints silicone / nettoyage dépôts de calcaire
- 9 **Robinetterie :** remplacement de joints / clapets et presse-étoupe
- 10 **Compteur d'eau individuel :** entretien
- 11 **Tableau électrique :** remplacement coupe circuits et fusibles

## Propriétaire

- 1 **Colonne d'eau usée :** remplacement
- 2 **Fenêtres :** remplacement
- 3 **Conduit d'alimentation d'eau :** remplacement
- 4 **Tableau électrique :** remplacement

## LA SALLE DE BAINS



## Locataire

- 1 **Douilles, ampoules :** entretien et remplacement
- 2 **Grille de ventilation et VMC :** nettoyage / interdiction de boucher
- 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 **Évacuation d'eau :** débouchage siphons / évacuations sous 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 / nettoyage dépôts de calcaire
- 10 **Robinetterie :** remplacement de joints / clapets et presse-étoupe

## Propriétaire

- 1 **Colonne d'eau usée :** remplacement
- 2 **Conduit d'alimentation d'eau :** remplacement

# L'ENTRETIEN DES EXTÉRIEURS ET PARTIES COMMUNES

## Mon balcon, ma boîte aux lettres et mon parking

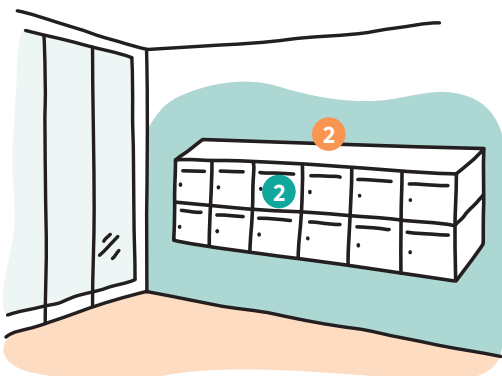


### Locataire

- 1 **Volets et grilles** : entretien / remplacement lames / graissage des gonds, paumelles et charnières

### Propriétaire

- 1 **Garde-corps** : en cas de dysfonctionnement, prévenir le copropriétaire

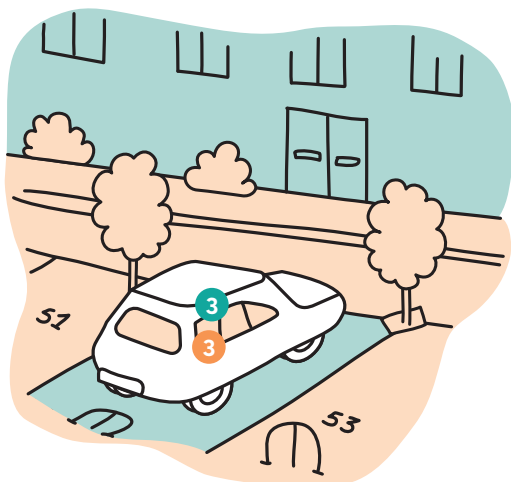


### Locataire

- 2 **Boîte aux lettres** : entretien portillons / remplacement serrures et gonds / remplacement clés

### Propriétaire

- 2 **Batterie de boîtes aux lettres** : remplacement



### Locataire

- 3 **Parkings** : entretien et réparation du Stop Park

### Propriétaire

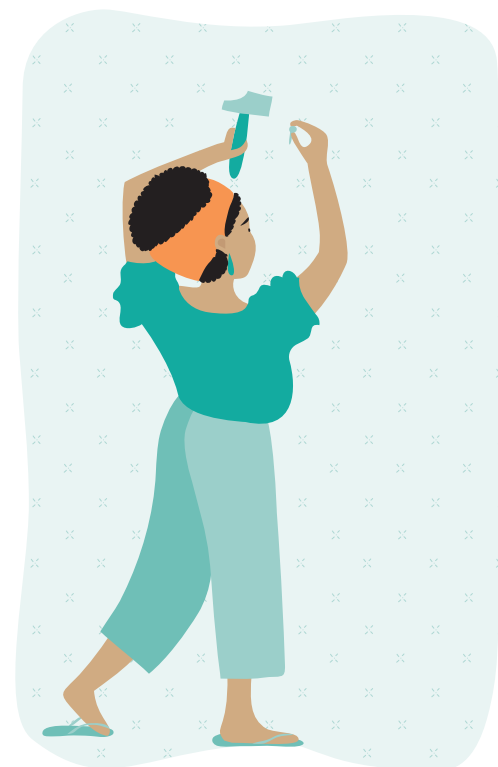
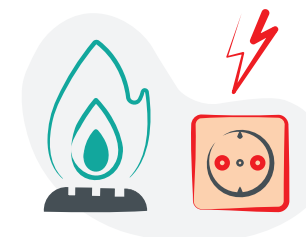
- 3 **Parkings** : installation du Stop Park et marquage de l'emplacement



## FOIRE AUX QUESTIONS

### Quels travaux vont être effectués dans mon logement ?

- > Dès l'achat de votre logement par l'EPFIF et après un diagnostic de votre logement, des travaux de conformité sont effectués afin que votre logement soit aux normes de la décence (électricité et gaz) (Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 – LOI SRU).



### Est-ce que j'ai le droit de faire de gros travaux dans mon logement ?

- > Non, vous ne pouvez pas faire de « gros travaux » dans votre logement sans l'accord préalable du propriétaire. Vous avez le droit d'effectuer des travaux d'embellissement (murs et sols).

### Il y a des cafards dans mon logement, que faire ?

- > Lors de l'achat de votre logement, l'EPFIF effectue une désinsectisation de votre logement. Après celle-ci, la bonne tenue de votre logement est à votre charge.



## Soyez vigilant aux arnaques

Vous allez devenir locataire de l'EPFIF ou vous l'êtes depuis peu ? Méfiez-vous des personnes qui vous réclament de l'argent.

# 3 RÈGLES POUR TOUS LES PAIEMENTS AVEC NOS LOCATAIRES !



## Mes notes



### À savoir :

#### Pour les copropriétaires

Le guide existe également, demandez-le à votre conseil syndical ou à la Maison du projet.

#### À propos du relogement

Un guide sur le relogement est à disposition, demandez-le au GIP HIS ou à la Maison du projet.

**Retrouvez toutes les informations sur [Grigny2.fr](http://Grigny2.fr)**

# Mes contacts gestion

## COOPEXIA : gestionnaire des logements rachetés par l'EPFIF

2 allée Eugène Mouchot  
91 130 Ris-Orangis  
Tél. 01 69 25 46 22

- du lundi au jeudi : de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
- le vendredi : de 9h à 12h30 et de 14h à 16h

## GIP HIS : équipe relogement

- lundi et vendredi matin : de 9h à 12h (à la Maison du projet, sur rendez-vous)
- mercredi après-midi : de 13h30 à 18h (à la Maison du projet, sans rendez-vous)

Tél. 01 69 49 46 08

## SOLIHA : équipe accompagnement social

- lundi de 9h à 12h (à la Maison du projet, sur rendez-vous)
- mardi et jeudi de 14h à 17h (à la Maison du projet, sur rendez-vous)

Tél. 01 60 78 53 00

## EPFIF

Tél. 01 69 52 51 11

- du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
- vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h

E-mail : [orcod-grigny2@epfif.fr](mailto:orcod-grigny2@epfif.fr)

# Mes autres contacts utiles sur le quartier

## CCAS

Du lundi au vendredi :  
de 9h à 12h et de 13h30 à 18h  
à la Maison du projet

## Maison Départementale des Solidarités (MDS)

83 route de Grigny  
91 130 Ris-Orangis  
Tél. 01 69 02 77 50

## CAF

1-3 impasse Alexis Trinquet  
91 000 Évry  
Tél. 3230

## Maison du projet Grigny 2

1bis avenue des Sablons  
Tél. 01 69 49 46 08

- lundi, mercredi, jeudi et vendredi : de 9h à 12h et de 13h30 à 18h
- mardi : de 13h30 à 18h

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

