

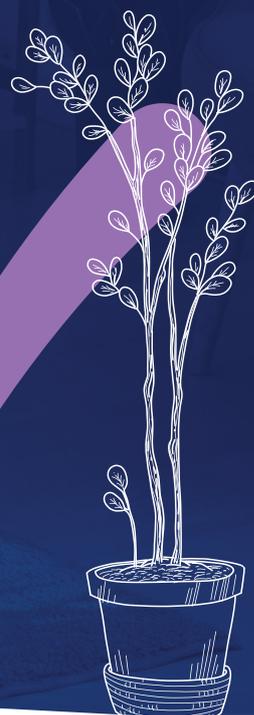


ORYON

GUIDE DU LOCATAIRE

Bienvenue chez vous !

ORYON S'ENGAGE POUR VOTRE BIEN-ÊTRE



Le mot de la présidente



Madame, Monsieur,

Vous allez emménager dans un logement du parc locatif d'Oryon, Société d'Économie Mixte de La Roche-sur-Yon Agglomération. Notre équipe s'engage à rendre agréable votre nouveau cadre de vie et sera à votre écoute pour toute question.

Au fil des pages de ce livret d'accueil, vous trouverez des renseignements indispensables et des conseils pratiques destinés à faciliter votre quotidien dans votre logement.

Des réflexes simples pour faciliter le «bien vivre ensemble» et respecter les règles de voisinage, quelques conseils avisés pour mieux gérer votre budget sont autant de préconisations pour vous aider à bien démarrer votre installation.

L'équipe d'Oryon est à votre écoute et reste à votre service pour résoudre d'éventuelles difficultés. Nos conseillères en Habitat Social resteront vos interlocutrices privilégiées pour les questions relevant de la vie quotidienne dans votre résidence. Pour toutes les questions d'ordre technique, vous noterez qu'un numéro direct **02 51 37 08 88** a été mis en place.

Soyez assurés qu'Oryon mettra tout en œuvre pour que vous soyez satisfaits de vivre dans votre logement, comme c'est le cas pour 87% de nos locataires actuels* .

Françoise RAYNAUD
Présidente d'Oryon

Qui sommes nous ?

Oryon : 3^e bailleur social de Vendée

Oryon est une Société d'Économie Mixte qui intervient depuis plus de 30 ans sur le territoire vendéen.

► Ses activités se déclinent autour de 3 pôles

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

HABITAT ET PROJETS URBAINS

GESTION IMMOBILIÈRE

La société accompagne les collectivités et les entreprises dans la mise en œuvre de leur politique d'accueil et plus particulièrement dans la création de logements sociaux.

Son statut, sa forme juridique et son organe de contrôle expriment la synthèse entre :

Les valeurs du service public

Recherche de l'intérêt général, souci de la cohésion sociale, esprit de probité, vision à long terme.

Les valeurs de l'entreprise privée

Priorité au client, recherche de la meilleure performance, création de valeurs.

► Le Conseil d'Administration est l'instance de décision d'Oryon. Entre autres, il détermine la stratégie de la société et décide du lancement de nouvelles opérations.

En qualité de locataire, vous êtes représenté au Conseil d'Administration.

Plus d'informations sur www.oryon.fr

► Restons en contact

Conseillères en habitat

Pour toutes questions concernant votre loyer, vos charges, le départ de votre logement, l'Aide Personnalisée au Logement (APL)

02 51 37 23 08

Accueil technique

Pour tout traitement et suivi de vos réclamations techniques concernant votre logement ou votre résidence (pannes, entretiens...)

02 51 37 08 88

Nous écrire

*92, bd Gaston Defferre
CS 30 737
85018 LA ROCHE-SUR-YON cedex*

Horaires

*Du lundi au jeudi
8h30 - 12h / 13h30 - 17h30
Le vendredi
8h30 - 12h / 13h30 - 17h*



Venir à Oryon

Lignes de bus 7A et 7B depuis la Place Napoléon vers Robrethères



Le patrimoine locatif d'Oryon à La Roche-sur-Yon

CENTRE VILLE

PENTAGONE

- 1 RENAISSANCE
- 2 RENE D'ANJOU
- 3 PRESIDENT CARNOT
- 4 HENRI IV 🚻 😊
- 5 HAXO 🚻 😊
- 6 DELILLE 🚻
- 7 MADELEINE QUENEAU 🚻 △
- 8 ANATOLE FRANCE 🚻 △

PERLCENTRE

- 9 L'ESCADRILLE 🚻 😊
- 10 EMILE LOUBET
- 11 LEONCE GLUARD
- 12 MOULIN ROUGE
- 13 CARDIJN
- 14 MOULIN FASSOT
- 16 ALBERT EINSTEIN
- 17 EUROPE
- 18 ABBE BILLAUD 🚻 △
- 19 LES TERRASSES DE L'YON 🚻 △
- 94 ALPHA CITY △

EST

BOURG-SOUS-LA-ROCHE

- 20 ROBUCHON 🚻 △
- 21 FERNAND DON
- 22 VRIGNON ROCHEREAU 🚻 △
- 23 RECOQUILLON
- 24 LONGCHAMP 🚻
- 25 LA MARTINIERE 🚻
- 26 IRENE JOUSSEAUME 🚻 △
- 27 IRENE JOUSSEAUME 🚻
- 28 LA MARRONNIERE 🚻 △
- 29 CHANTECLERC 🚻
- 95 CÔTÉ VILLAGE
- LE COTEAU RIALLEE
- 30 WILLY BRANDT
- 31 OLIVIER MESSIAEN
- 32 GEORGES BRASSENS 🚻 △
- 33 LE COTEAU RICHELIEU 🚻
- 34 ST EUGENE 🚻 △

NORD

- 40 HALLEY 🚻 😊
- 41 M. DE SAUBONNE 🚻 😊
- 42 POINTE RIVOLI 🚻 😊

JEAN BART

- 43 JEAN BART
- 44 DES LANDES 🚻 △

SUD

LES JAULNIERES

- 70 LES JAULNIERES
- 71 PICASSO
- 72 MIRO
- 73 LES JAULNIERES - ILOT 3 🚻 △
- 74 LA SORINIERE 🚻 △

OUEST

SAINT ANDRE D'ORNAY

- 80 BONIN
- 81 BONIN 🚻
- 82 PIERRE OLIVEAU
- 83 DES SABLES 🚻 △
- 84 LES MINERAUX 🚻 △
- 85 SAINT ANDRE
- 86 VIEUX TILLEUL
- 87 FORGE DELAUNAY 🚻 △

ZOLA

- 89 CHEMIN DE GUYON 🚻 △
- 90 EMILE ZOLA 🚻 △

EMILE ZOLA

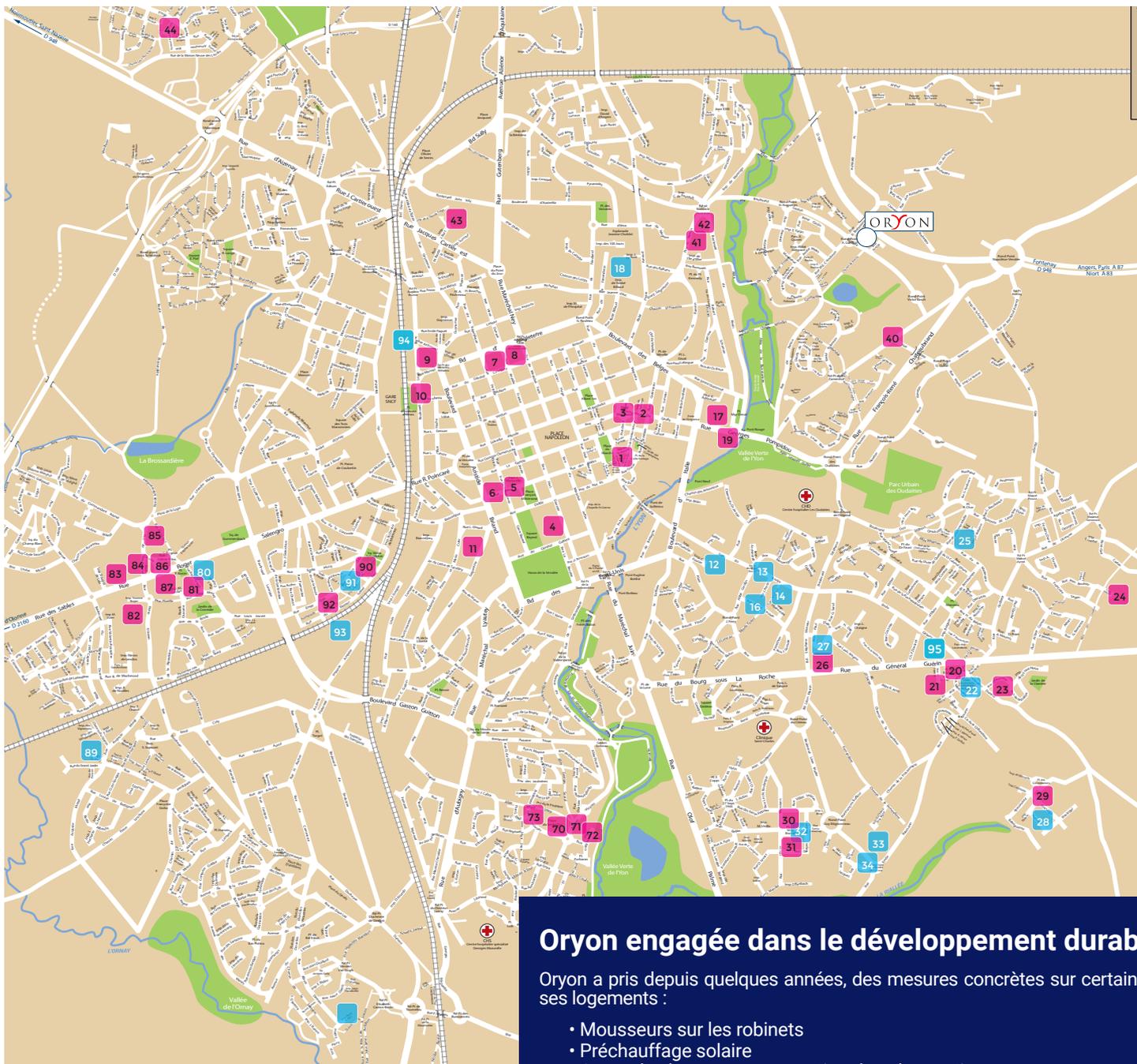
- 91 EMILE ZOLA 🚻 △
- 92 LES BATIGNOLLES 🚻 △
- 93 LES BATIGNOLLES 🚻 △

LEGENDE

- LOGEMENT INDIVIDUELS
- LOGEMENT COLLECTIFS dont logements réservés

- ♿ Handicap
- ♿ Personnes âgées
- 😊 Etudiants

Mise à Jour - 20



Oryon engagée dans le développement durable

Oryon a pris depuis quelques années, des mesures concrètes sur certains des ses logements :

- Mousseurs sur les robinets
- Préchauffage solaire
- Ampoules basse consommation dans les parties communes
- Détergents et désinfectants bio
- Véhicules hybrides et vélos électriques.

Sommaire

Avant



PAGE

6

Avant mon arrivée

Contrat et règlement
Démarches à accomplir
Aides financières

Annivée



PAGE

9

Je m'installe dans mon logement

État des lieux
Loyer et charges

Au quotidien



PAGE

12

Bien vivre dans mon logement

Oryon vous informe
Entretien du lieu de vie
Aménagement et modification du logement
Prévention et éco-conseils
En cas de pépin
Voisinage

Départ



PAGE

22

Je quitte mon logement

Anticiper le départ
Préparer l'état des lieux
Le moment du départ



Contrat et règlement

Le bail ou contrat de location

Le contrat de location est établi et signé entre Oryon et vous-même. Il fixe les droits et obligations de chacun. Vous y trouverez également les fiches DPE (Diagnostics électrique, gaz et de performances énergétiques), les informations sur les risques sismiques et l'antenne télévision.

► Vous devez impérativement conserver ce document

Respect du règlement intérieur

Vous devez lire soigneusement le règlement intérieur d'Oryon à la signature de votre contrat de location et vous y conformer.

Rappels concernant les chiens dangereux

Depuis la loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 et l'arrêté ministériel du 27 avril 1999, la détention de certaines races ou croisements de chiens considérés comme potentiellement dangereux doit s'accompagner de mesures de précautions légales qui, en cas d'irrespect, donnent lieu à des condamnations pénales.



Les propriétaires de chiens de première catégorie (Pitbulls, Boerbulls, Tosa) et de seconde catégorie (Staffordshire, Bullterrier, American Staffordshire-Terrier, Rottweiler, Tosa-Inu) doivent procéder à la déclaration de leur animal à la mairie de leur domicile.



Le port de la muselière et la mise en laisse du chien sont des mesures qui s'imposent dans les parties communes de tous les immeubles d'Oryon.



Démarches à accomplir

Assurer le logement

Assurer son logement et ses annexes (garage, box...) est une obligation légale.

► Si vous étiez déjà locataire, il suffit de prévenir votre compagnie d'assurance du changement d'adresse. Un nouveau contrat d'assurance sera établi en fonction des caractéristiques du nouveau logement.

Dans le cas contraire, il vous appartient de choisir la compagnie auprès de laquelle vous souhaitez vous assurer.

Votre logement doit impérativement être assuré, à défaut, le bail pourra être résilié. À chaque échéance annuelle, vous devez remettre à Oryon l'attestation d'assurance de votre logement. Vous devez également satisfaire à cette obligation chaque fois qu'Oryon vous le demandera.

Signaler votre changement d'adresse

Auprès de :

- Votre assureur
- Votre mairie (listes électorales...)
- Votre centre de sécurité sociale
- La CAF ou MSA
- La Poste
- Votre centre des impôts
- Votre établissement bancaire ou postal
- Votre employeur
- La Préfecture : fichier des cartes grises si vous avez un véhicule immatriculé

► Si vous habitez un pavillon, signalez votre arrivée auprès des services de votre communauté de communes ou d'agglomération, pour la collecte de vos ordures ménagères ou l'accès aux colonnes enterrées.

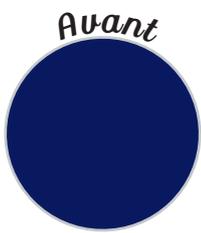
Changement de situation familiale ou professionnelle

En cas de changement tels que mariage, naissance, séparation, décès, changement de ressources, de numéro de téléphone... vous devez :

- Avertir Oryon ainsi que votre CAF ou MSA, en vue d'une modification éventuelle de vos prestations
- Prévenir Oryon si vous hébergez une tierce personne
- Mettre à jour votre dossier en temps et en heure auprès de la CAF ou MSA.

RAPPEL

Vous devez informer Oryon de tout changement de situation
(mariage, naissance, changement de téléphone, séparation...)



Avant

Annivée



Au quotidien



Départ



Aides financières

Selon votre situation, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou la Mutualité Sociale Agricole (MSA) peuvent vous verser des prestations pour vous aider à supporter les dépenses de votre logement.

Prime de déménagement

Les bénéficiaires de l'AL ou de l'APL sont susceptibles, sous conditions, d'obtenir une prime de déménagement.

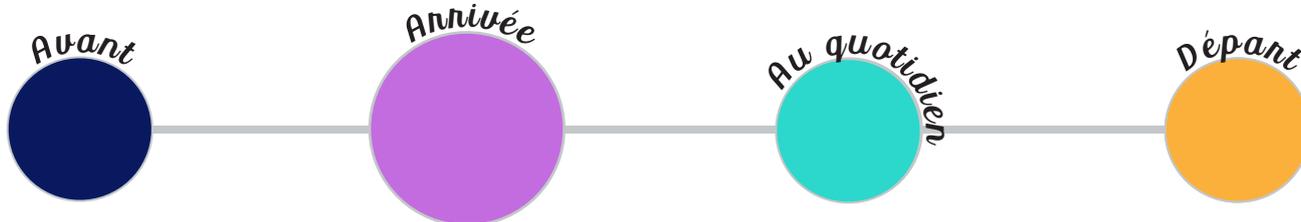


La demande doit être adressée dans un délai maximum de 6 mois après le déménagement à la CAF ou MSA du nouveau domicile, accompagnée de la facture acquittée du déménagement.

Aide Personnalisée au Logement (APL)

Si votre logement est conventionné, cette aide peut vous être attribuée en fonction de vos ressources et de votre situation familiale. **L'APL est versée directement à Oryon**, qui déduit la somme du montant du loyer et des charges. Toutefois, la déduction ne peut se faire qu'à réception de l'APL. **Pensez à vous actualiser auprès des services de la CAF.**





État des lieux

Lors de votre arrivée, un état des lieux effectué par un représentant d'Oryon, en votre présence, atteste de l'état dans lequel vous prenez le logement à votre entrée. Un descriptif détaillé sur l'état des installations et des équipements vous est remis; il est co-signé entre vous et Oryon.

Vous devez conserver précieusement cet état des lieux. Un état comparatif sera dressé dans les mêmes conditions lors de votre départ. Il permettra de déterminer, s'il y a lieu, les réparations qui vous incombent, selon la réglementation (Décret n° 87-712 du 26 août 1987).

► Si, dans le mois suivant votre arrivée, des défauts de fonctionnement non constatés lors de l'état des lieux apparaissent, vous pourrez le compléter en nous adressant un courrier à :

ORYON
Service de gestion locative technique
92 Boulevard Gaston Defferre
CS 30737
85018 La Roche-sur-Yon Cedex



Loyer et charges

Paiement du loyer

► Les loyers sont payables à terme échu le 8 du mois.
Par exemple, le loyer de juin est payé au plus tard le 8 juillet.

► Plusieurs modes de paiement du loyer sont possibles :

- **Paiement par prélèvement automatique mensuel** : après l'autorisation de prélèvement signée, votre compte bancaire sera débité du montant de l'avis d'échéance du loyer du mois, à la date du prélèvement, c'est-à-dire le 8 du mois suivant.
- **Paiement par virement ou carte bancaire**
- **Paiement par chèque** : le loyer peut être réglé par chèque bancaire en le déposant à Oryon. Le chèque doit être libellé à l'ordre d'Oryon.
- **Paiement en espèces** : le dépôt peut s'effectuer à Oryon, aux horaires d'accueil, du lundi au vendredi, sur rendez-vous ou via l'automate mis à disposition par notre partenaire bancaire.



90%

Plus de 90 % des locataires ont déjà choisi le mode de paiement par prélèvement automatique. Il est possible d'y adhérer à tout moment.



Charges locatives

En plus d'un loyer, vous devez régler des charges. Elles sont payables par provision, mensuellement, et apparaissent sur votre avis d'échéance. Leur montant est directement lié à l'évolution du coût de la vie, du prix des services et de l'énergie. Oryon ne peut donc pas connaître, par avance et avec exactitude, les sommes qui lui seront facturées.

► Les charges concernent :

- L'entretien des parties communes, des ascenseurs, de l'eau chaude collective, des espaces verts et les consommations des parties communes (électricité, eau) ainsi que les contrats d'entretien : robinetterie, chaudières individuelles à gaz, VMC et autres équipements
- Le traitement des ordures ménagères
- La maintenance des antennes de télévision

La régularisation des charges locatives

Elle est calculée annuellement au prorata de votre temps d'occupation du logement. Vous recevrez le remboursement de l'excédent ou vous aurez à nous adresser le paiement du supplément, suivant votre situation.

- Si vous êtes toujours locataire d'Oryon, le remboursement du trop versé ou le complément restant dû sera imputé sur l'avis d'échéance suivant
- Si vous avez déménagé, l'avis de régularisation est envoyé à votre nouvelle adresse

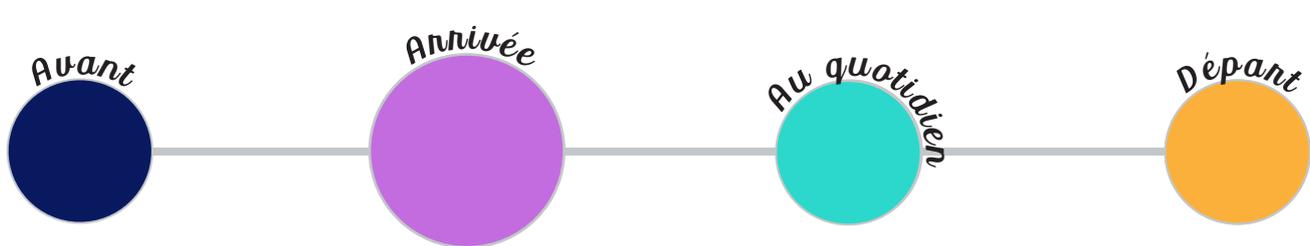
Avis d'échéance

► Un avis d'échéance vous est transmis à la fin de chaque mois pour votre loyer à payer, selon un calendrier défini par Oryon.

Par exemple, vous recevez votre avis fin juin pour le paiement du loyer et des charges du mois de juin à payer le 8 juillet.

► Il précise les montants :

- **De votre loyer** : fixé en fonction de la réglementation et des décisions du Conseil d'Administration
- **De vos APL (Aides Personnalisées au Logement)** : versées et calculées par votre CAF ou MSA sur la base de votre situation familiale et de vos ressources
- **De vos charges locatives** :
 - Provisions : vous pouvez bénéficier de diverses prestations réglées dans un premier temps par Oryon puis récupérées selon la réglementation en vigueur sur chaque locataire au moyen de provisions semestrielles
 - Régularisations : la régularisation des charges locatives permet de comparer le coût réel de la prestation par rapport aux provisions mensuelles demandées dans l'année. Elle est effectuée au premier trimestre de l'année suivante.
 - Frais individuels aux locataires : ces frais, correspondant à certaines interventions techniques au titre des réparations locatives, sont directement imputés au compte du locataire.



Enquêtes obligatoires

La loi du 4 mars 1996 impose aux bailleurs de mener deux enquêtes auprès de leurs locataires : une tous les ans sur le **supplément de loyer solidarité (SLS)**, l'autre tous les deux ans sur l'**occupation du parc social (OPS)**.

► L'enquête SLS :

L'enquête SLS est réalisée tous les ans en fin d'année. Elle permet à Oryon de déterminer quels locataires doivent être soumis au supplément de loyer solidarité en raison de l'augmentation de leurs ressources. Le questionnaire porte sur :

- Les personnes qui occupent leur **logement social** au 1^{er} janvier de l'année N en cours
- Les revenus de ces personnes durant l'année N -2

► L'enquête OPS :

L'enquête OPS est réalisée tous les deux ans en fin d'année. Elle permet au gouvernement de réaliser les statistiques nationales sur l'occupation du parc social immobilier et de présenter au parlement un rapport sur le logement en France.





En cas de pépin

Difficultés financières

Vous pouvez rencontrer exceptionnellement un problème pour le paiement de votre loyer. Vous devez, dans ce cas, prendre contact le plus rapidement possible avec Oryon.

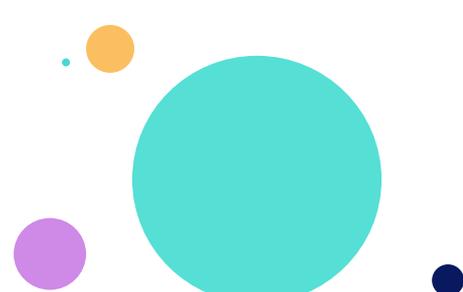
Ne laissez pas votre dette s'aggraver !
Si votre loyer n'est pas payé, l'APL peut être suspendue.



NOTRE OBJECTIF :

TROUVER UNE SOLUTION   CHAQUE SITUATION

En effet, que vous rencontriez une difficulté passagère ou un problème récurrent dans le paiement de vos loyers et/ou de vos charges, vous devez toujours prévenir votre bailleur. Plus vite vous nous informerez sur vos difficultés, plus tôt nous trouverons ensemble la solution la plus adaptée.





Avant



Annivée'e



Au quotidien



Départ

Entretien du lieu de vie

Les parties communes

Le personnel d'entretien vous indique le suivi de ses tâches sur le carnet mensuel affiché dans l'entrée de votre résidence.

L'entretien des parties communes est la responsabilité de tous. Chacun doit prendre soin des :

- Espaces verts
- Ascenseurs
- Interphones
- Portes
-  clairages...



Jardins privatifs/terrasses

Si votre logement comprend un jardin privé, vous êtes tenus de l'entretenir :

- Tondez la pelouse régulièrement
- Taillez les haies et arbustes
- D gorgez les ch neaux et descentes d'eaux pluviales
- D sherbez les allées et voies d'accès
- Nettoyez les évacuations d'eau, balcon et terrasse (feuilles, terre)
 - ▶ N'utilisez pas de filet ou brise-vue sur les clôtures
 - ▶ évitez tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage de vos plantes.

Portes et fenêtres

Un entretien régulier doit être effectué

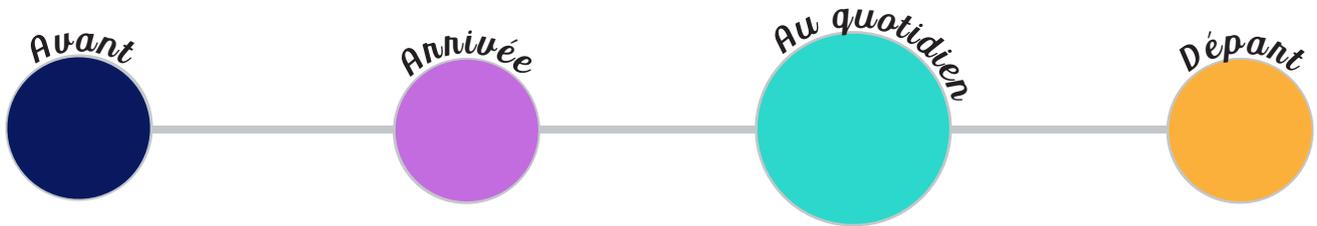
- Vérifiez périodiquement que les rainures d'égouttage et les trous d'évacuation d'eau ne sont pas obstrués
- Huilez légèrement les paumelles, cr mones, barillets et parties mobiles
- Nettoyez les encadrements de vos fenêtres en utilisant de l'eau savonneuse exclusivement
 - ▶ N'utilisez pas de détergents

Sols

Nettoyez régulièrement vos sols (plastique, linoléum ou similaires) et carrelages.

- Nettoyez de préférence avec des produits doux
- Prévoyez des coupelles ou patins de protection sous les pieds des meubles
 - ▶ Interdisez-vous le lavage à grande eau qui peut provoquer des décollements





Papiers peints et peintures

Nettoyez régulièrement les peintures avec de l'eau savonneuse sans détergent.

Radiateurs et convecteurs

Nettoyez régulièrement vos radiateurs sans les démonter.

- ▶ Ne placez pas de meubles devant les radiateurs ou de linge dessus, cela entraverait la bonne diffusion de la chaleur et pourrait s'avérer dangereux, dans le cas de convecteurs électriques



Électricité

L'entretien des installations électriques contribue à votre sécurité et celle de votre foyer

- Vérifiez et remplacez autant que nécessaire les douilles plafond et/ou murales, dès qu'elles changent de couleur (marron)
- Resserrez autant que nécessaire les fixations des prises de courant et vérifiez l'état des fils de vos appareils électriques
- ▶ Il est interdit de modifier ou compléter l'installation électrique

Toilettes, robinetterie et chasse d'eau

Afin de ne pas obstruer les siphons et d'éviter des débordements, refoulements et autres dégâts importants :

- ▶ Ne jetez pas de cotons, lingettes, tissus, serviettes hygiéniques dans les WC
- ▶ Si les dégâts nécessitent l'intervention d'une entreprise extérieure, les frais de dégorgement seront alors à votre charge

Attention aux fuites qui peuvent provoquer des dégâts

- ▶ Si l'évacuation se fait mal, pour le dégorgement des WC, lavabos, éviers, utilisez exclusivement des produits de débouchage

Les contrats d'entretien

Pour certains équipements, Oryon contracte des marchés avec des entreprises pour assurer l'entretien de ses équipements situés dans les logements ainsi que dans les parties communes des résidences.

Les contrats sont souscrits avec les entreprises qui ont été mandatées, suite à un appel d'offres, et soumises à un strict cahier des charges. Ce processus de mise en concurrence permet de **maitriser le montant des charges que vous payez mensuellement.**

Oryon a passé plusieurs contrats d'entretien et de maintenance pour les équipements de vos logements et résidence. Ils concernent les chaudières, la robinetterie, la VMC, les ascenseurs, le nettoyage... Ces contrats sont renouvelés régulièrement afin de garantir aux locataires les meilleures prestations au meilleur prix. Ils prennent en charges certaines réparation, d'autres restent à la charge du locataire.

- ▶ **Attention : seules les entreprises retenues pour ces contrats sont habilitées à intervenir sur vos installations.**



Prime d'embellissement

Les locataires d'Oryon depuis plus de 20 ans bénéficient de la prime d'embellissement de leur logement. Nous mettons à votre disposition, un budget équivalent à 600 , vous permettant d'effectuer quelques travaux d'embellissement de votre logement.



Aménagement et modification du logement

Balcons, terrasses, loggias

- Vous ne devez pas utiliser vos balcons ou terrasses comme un lieu de stockage
- Vous ne devez pas suspendre des jardinières ou des pots de fleurs sur l'extérieur, dans le vide
- Il ne pourra être installé aucune antenne extérieure ou parabole
- Tout récepteur devra être raccordé sur l'installation collective aux frais du locataire

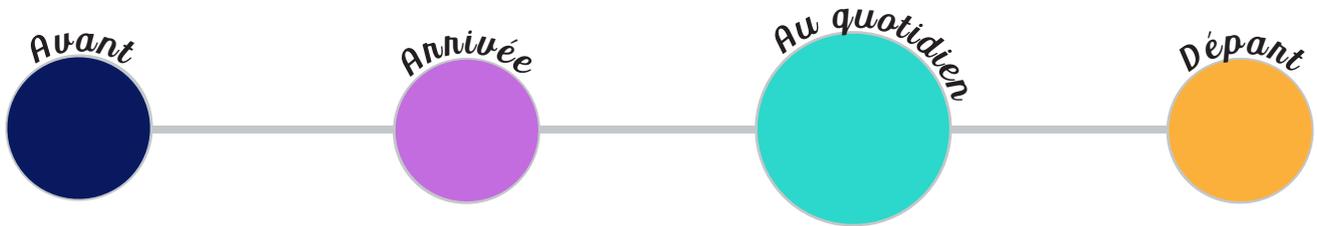
RAPPEL
 Vous devez demander l'autorisation d'Oryon avant tout aménagement ou transformation de votre logement

Fixations murales et papiers peints

Pour fixer des tableaux, des éléments, utilisez des crochets ou des chevilles appropriés afin d'éviter les dégradations. Certaines cloisons légères nécessitent des fixations renforcées.

- Vous ne devez pas percer la structure des fenêtres/ portes fenêtres PVC et alu
- Prenez toujours la précaution de décoller le papier peint existant avant d'en changer





Prévention et éco-conseils

 conomies d'eau

Afin d'éviter une surconsommation d'eau :

- Vérifiez périodiquement l'écoulement de la chasse d'eau (test papier, facile à réaliser)
- Faites changer les joints et d tarteZ la robinetterie



- ▶ En cas de fuite d'eau, pr vendez immédiatement le Service technique d'Oryon qui vous apportera des conseils et contactera, le cas échéant, une entreprise
- ▶ En cas de dégât des eaux, reportez-vous page 19



RAPPEL

Chaque adulte de la famille doit en connaître l'emplacement afin de pouvoir couper les alimentations en cas de nécessité ou d'absence prolongée.

 lectricit 

Pour votre sécurité et celle de votre foyer :

- ▶ Coupez le courant au disjoncteur avant toute intervention, même pour le changement d'une ampoule
- ▶ N'utilisez pas d'appareils électriques en ayant les mains ou les pieds mouillés
- ▶ Ne surchargez pas les prises avec des multiprises et n'abusez pas des rallonges. Ils peuvent être à l'origine d'incendies
- ▶ Si vous avez des enfants en bas âge, utilisez des cache-prises pour leur sécurité

Pour économiser de l'énergie :

- Préférez les ampoules économiques

Nous vous conseillons également de comparer les consommations des appareils électroménagers que vous achetez afin d'économiser de l'énergie et, par conséquent, baisser le montant de vos charges.

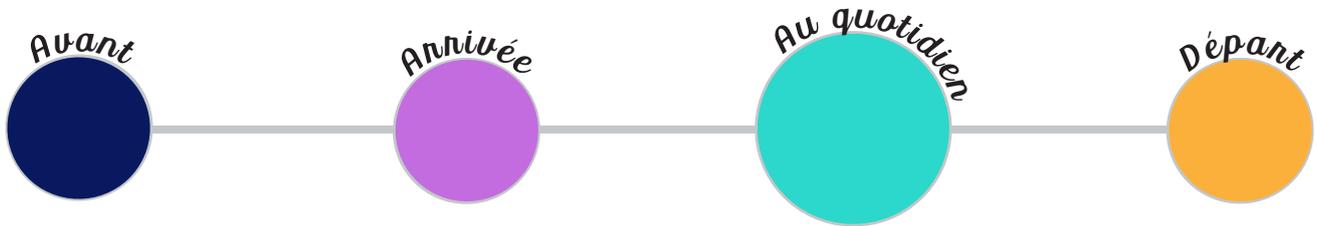


 conomies de chauffage

Pour les logements chauffés de manière individuelle par le gaz ou l'électricité, vous devez prendre quelques précautions qui vous permettront de réaliser des économies :

- Programmez votre thermostat d'ambiance à 19 C environ
- Abaissez de 2 à 3 dégrés la nuit ou en cas d'absence
- ▶ Ne coupez jamais totalement le chauffage lors de courtes absences (hors été)

Sachez que lorsque vous avez réglé votre thermostat sur la température désirée, il tiendra compte instantanément de tous les apports « gratuits » (rayon de soleil, éclairage électrique, appareils ménagers, etc.) ainsi que du refroidissement provoqué par l'ouverture d'une porte ou d'une fenêtre.



Gaz

Pour prévenir les fuites de gaz :

- Vérifiez régulièrement le bon état des tuyaux de raccordement
- ▶ Ne bouchez pas les grilles de ventilation et nettoyez-les régulièrement, elles assurent votre protection contre l'asphyxie en cas de fuite de gaz

L'usage de bouteilles de gaz est interdit dans les logements du patrimoine d'Oryon.

Condensation et l'apparition de moisissures

En prévention des risques veillez :

Au bon usage de la Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) :

- Nettoyez très régulièrement les bouches d'entrée d'air frais situées sur ou au dessus des menuiseries
- Vérifiez le bon fonctionnement de la VMC (test du papier)
- N'obstruez pas les bouches de ventilation (cuisine, WC et salle de bains)

À la bonne qualité de l'air :

- Favorisez l'aération quotidienne de votre logement (chauffage coupé)
- Aérez les pièces où se produisent des dégagements de vapeur d'eau importants
- Utilisez des produits sans composé organique (COV)

Prolifération d'insectes

À la moindre apparition d'insectes nuisibles, désinfectez votre logement avec les produits insecticides appropriés.

- ▶ En cas de prolifération, prévenez le Service technique d'Oryon



Prévenir le risque de cambriolage en cas d'absence

- Assurez-vous de la bonne fermeture des portes, fenêtres et volets de votre logement
- Évitez de laisser des papiers ou objets de valeur dans votre logement
- Vous pouvez également solliciter la Police municipale afin que, dans le cadre de l'opération de surveillance, des rondes régulières soient faites auprès de votre logement inoccupé

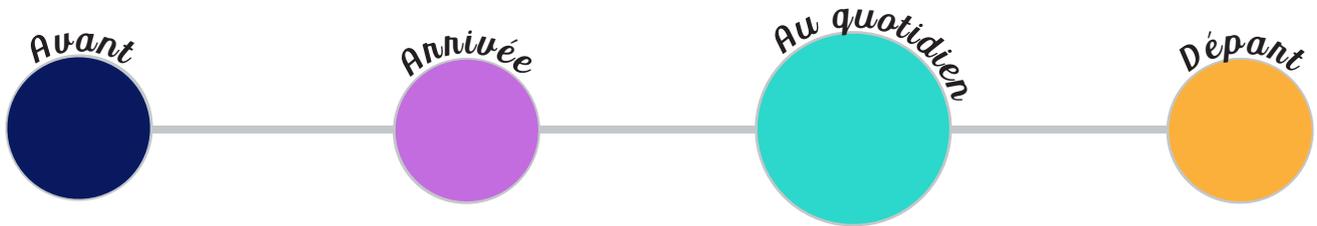


PAR TEMPS DE NEIGE OU DE GELÉE

Vous êtes tenus de balayer la neige devant votre logement et sur le trottoir jusqu'au caniveau.

En cas de verglas

Vous devez jeter du sable, du sel ou de la sciure de bois devant votre porte pour votre sécurité et celle des autres.



Dégât des eaux

Que faire ?

- Repérez et arrêtez au plus vite la cause de ce dégât des eaux
- Coupez l'alimentation générale avant compteur, qui vous est accessible

Vous devrez fournir la preuve des dommages

- ▶ Ne jetez pas les objets détériorés et rassemblez tout ce qui peut justifier de la valeur des biens disparus ou détériorés (factures, certificats de garantie, photos...)

Qui avertir ?

- Avertissez le Service technique d'Oryon
- Avisez votre assureur quelque soit l'origine des dégâts au plus tard dans les cinq jours suivant la connaissance du sinistre
- Adressez le double de la déclaration de sinistre à Oryon



Vous disposez de 5 jours pour prévenir votre assureur à partir du moment où vous avez constaté un sinistre dans le logement.



Détecteur de fumée

Votre logement est équipé d'un ou plusieurs détecteurs de fumée.

Si vous êtes locataire et que vous installez le détecteur de fumée, le propriétaire du logement a l'obligation de vous fournir ou de vous rembourser le détecteur sur présentation d'une facture.

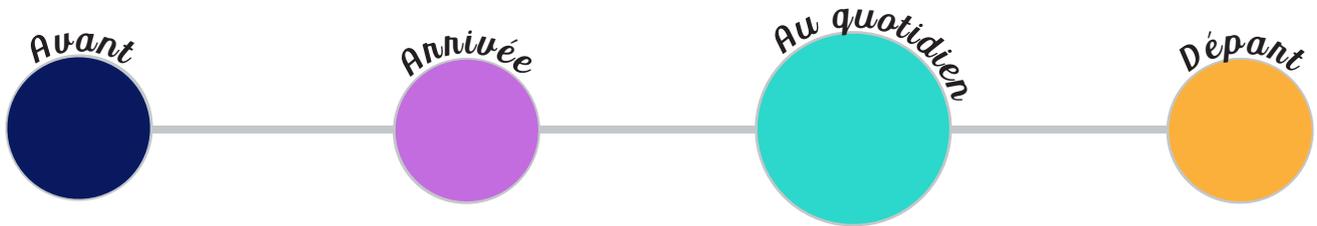
Les responsabilités du locataire sont :

- Veiller à l'entretien du détecteur de fumée
- Procéder si besoin à son remplacement
- Entretien du dispositif incluant notamment le remplacement des piles
- Fournir à son assurance une attestation d'installation de détecteur de fumée

Incendie

En cas d'incendie avéré ou supposé :

- Prévenez immédiatement les pompiers en appelant le 18 ou le 112
- Identifiez et localisez précisément le lieu du feu, en répondant calmement aux questions des pompiers :
 - Adresse
 - Étage
 - Numéro du logement ou du sous-sol de la cave
 - Localisation du feu (si vous connaissez l'origine de l'incendie)
- Ensuite, informez si possible le Service technique d'Oryon au 02 51 37 08 88



Si le feu se déclare dans une pièce de votre logement :

- Sortez de la pièce où le feu s’est déclaré en veillant, si possible, à fermer les portes et fenêtres de la pièce
- Fermez le gaz, si possible
- Restez à l’extérieur de l’appartement

Si la cage d’escalier est enfumée ou si le feu se déclare à l’extérieur de l’appartement :

- Restez à l’intérieur de l’appartement
- Fermez la porte d’entrée pour éviter tout appel d’air
- Mettez des linges mouillés en bas des portes pour éviter le passage de la fumée et arrosez d’eau, si possible, la partie menacée par les flammes
- Manifestez votre présence à la fenêtre
- ▶ N’empruntez pas les ascenseurs et ne gênez pas la fermeture des portes coupe-feu

Les consignes pour la prévention et la lutte contre le feu sont affichées dans votre immeuble.

Fuite de gaz dans votre logement



En cas de découverte d’une fuite ou d’une odeur suspecte :

- Fermez le robinet d’arrivée du gaz
- Ouvrez les fenêtres
- Coupez le compteur électrique
- Prévenez en cas d’urgence, GRDF, Oryon et les pompiers si nécessaire
- ▶ Ne cherchez jamais à repérer une fuite de gaz avec des allumettes ou un briquet

Panne d’ascenseur

Si vous êtes à l’intérieur de l’ascenseur en panne :

- Conformez-vous aux consignes de sécurité affichées dans l’ascenseur
- Appuyez sur le bouton alarme durant quelques secondes
- Attendez une intervention extérieure
- ▶ Ne tentez aucune manoeuvre par vous-même

Si vous êtes à l’extérieur de l’ascenseur en panne :

- Invitez ceux qui sont dedans à se conformer aux consignes de sécurité
- Prévenez l’ascensoriste (coordonnées indiquées sur la cabine) ou à défaut, les sapeurs-pompiers (18)
- Vous pouvez également prévenir Oryon

Cambriolage

Qui avertir ?

- La Police en appelant le 17 ou la Gendarmerie de votre commune
- Votre assureur de logement par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai maximum de 2 jours ouvrés
- Prévenez Oryon



Vous disposez de 2 jours ouvrés pour prévenir votre assureur, à partir du moment où vous avez constaté un cambriolage.

RAPPEL

Quel que soit le sinistre votre responsabilité est engagée, vous devez :

- Déclarer à votre assureur et établir un constat
- Avertir Oryon
- Faire procéder à la remise en état en lien avec votre assureur et Oryon



Avant



Arrivée



Au quotidien



Départ

Voisinage

Parce que la qualité de vie de tous, dépend de la volonté de chacun, l'observation de quelques règles permettra à tous les habitants de se sentir bien chez eux, dans leur logement et dans leur environnement.

Nos conseils pour « bien s'entendre »

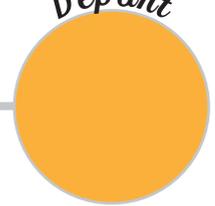
- Préservez l'environnement de votre location
 - ▶ Ne secouez pas de tapis, paillasons, balais ou autre par les fenêtres de votre logement
 - ▶ Ne jetez jamais rien par les fenêtres
 - ▶ Ne faites rien qui favorise le développement de la population des rongeurs
- Utilisez les locaux prévus pour le rangement des poussettes et vélos
 - ▶ N'entreposez pas d'objets en dehors des endroits réservés à cet usage
 - ▶ Ne stockez pas d'objets encombrants dans les parties communes ou locaux non prévus à cet effet (local vélos, local poubelles...)
- Stationnez correctement votre voiture dans les garages ou sur les parkings
- Respectez les interdictions de stationnement, de nettoyage, de vidange et de mécanique

RAPPEL

Vous devez accepter les visites prescrites dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de l'entretien de l'immeuble et les mesures qui peuvent en découler, sous peine de sanctions financières.

De façon générale, courtoisie, respect et attention sont des comportements faciles à adopter afin de garantir de bons rapports de voisinage.





Préparer votre départ

Lettre recommandée avec accusé de réception

Vous devez signaler votre départ à Oryon par courrier recommandé avec avis de réception ou le remettre en mains propres contre une copie enregistrée à l'accueil d'Oryon.



Le courrier doit être envoyé au moins 3 mois avant la date prévue de votre déménagement.

Je soussigné
 Nom : Prénom :
 Adresse du logement :

 Donne par le présent courrier,
 congé de mon logement pour le :
 (date de départ : jour/mois/année)

Motif du départ : (si vous demandez une
 réduction du préavis)

Nouvelle adresse :

 Téléphone :
 Fait à... (lieu, date)

Signature

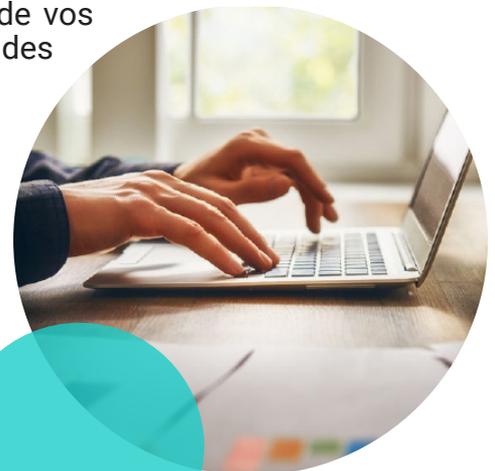
Le délai peut être réduit à **1 mois**, dans les cas de :

- Mutation professionnelle
- Perte d'emploi
- Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
- État de santé du locataire âgé de plus de 60 ans, justifiant un changement de domicile
- Bénéficiaire du RSA
- Relogement dans un autre logement Oryon
- Départ pour un logement social conventionné vers un autre organisme à caractère social

► Si vous ne respectez pas les délais prévus, vous serez dans l'obligation de payer à Oryon la location après votre départ jusqu'à l'expiration légale (loyer et charges)

Prévenez de votre déménagement

Communiquez la date de votre déménagement à l'ensemble de vos organismes publics et sociaux (Poste, mairie, banque, centre des Impôts, CPAM, MSA, CAF...).





Préparer l'état des lieux

Visite conseil avant état des lieux

Une visite conseil, effectuée par Oryon, vous permettra d'identifier les éventuels travaux et réparations à réaliser avant l'état des lieux de sortie, tels que :

- Remplacement des papiers peints, peintures et revêtements de sols détériorés
- Réparation des installations sanitaires, de serrurerie, de vitrages, entre autres, détériorées de votre fait

Travaux éventuels

La réalisation de ces travaux vous évitera d'avoir à supporter des frais de remise en état qui seraient déduits de votre dépôt de garantie (voir au-delà).

Cette visite conseil n'est pas contractuelle. Elle n'est qu'un conseil et n'est pas exhaustive car votre logement étant meublé, il n'est pas visible dans son ensemble.



Déménagement et nettoyage complet

Lorsque vous quittez votre location, vous devez effectuer le :

- Déménagement de toutes affaires personnelles de votre logement ainsi que des locaux annexes (cave, garage, balcon, jardin...)
- Nettoyage intérieur et extérieur : sols, murs avec lessivage des murs peints, vitres, menuiseries (plinthes, portes, fenêtres, volets), prises, interrupteurs, VMC, mobilier...

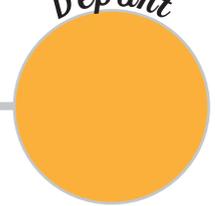
État des lieux

Au moment de votre départ, un état des lieux sera effectué en votre présence et celle d'un représentant d'Oryon. Il s'agit d'une comparaison, de l'état du logement à votre entrée et son état à votre départ. L'état des lieux détermine les éventuelles réparations ou indemnités nécessaires à la remise en état du logement vous incombant. Ce constat écrit est établi en double exemplaire, dont un pour vous.

N'oubliez pas !

Le jour de l'état des lieux de sortie, pensez à relever les index de consommation et communiquez les à vos fournisseurs d'eau et d'électricité.





Le moment du départ

Remise des clés et autres moyens d'accès

À l'occasion de votre entrée dans les lieux, votre bailleur vous a remis l'ensemble des moyens d'accès à votre logement : clefs, badges d'accès, émetteurs parking. Tout au long de votre vie dans ce logement, ceux-ci ont pu être modifiés ou augmentés. Vous devez les rendre tous ; leur nombre doit correspondre à celui remis par Oryon.

► Si tel n'était pas le cas, les manquants vous seraient facturés.

Remboursement du dépôt de garantie

La procédure de remboursement du dépôt de garantie est engagée au moment de votre départ définitif. Le remboursement correspond au solde de votre compte.

► Si vous êtes à jour dans le paiement de vos loyers et qu'aucun travaux n'est exigé, vous serez remboursé de la totalité du dépôt de garantie sous 1 mois.



Le remboursement du dépôt de garantie est effectué, au maximum 2 mois après la libération du logement, par chèque bancaire, déduction faite des éventuelles sommes à votre charge.

Il vous restera le solde des charges récupérables à régler ou à percevoir ultérieurement, après la régularisation des charges générales et des fluides, l'année qui suit votre départ.





Une équipe à votre écoute



VOS CONTACTS

> **Accueil général : 02 51 37 23 08**

logementoryon@oryon.fr

Renseignement, prise de rendez-vous,
envoi d'attestation d'assurance...

> **Accueil Technique : 02 51 37 08 88**

gestionlocative@oryon.fr

Demande concernant votre logement ou résidence :
plomberie, électricité, nettoyage, voisinage...