

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
Arrondissement de BORDEAUX
COMMUNE D'EYSINES
CENTRE COMMUNAL D'ACTION
SOCIALE

Nombre de membres en exercice : 9

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 02 juillet 2025

N°20250702.D08

Objet : ADMINISTRATION – LOGEMENTS ET GRILLE DE VETUSTE

L'an deux mille vingt-cinq, le deux juillet à dix-sept heures, les membres du Conseil d'Administration du Centre Communal d'Action Sociale, convoqués, se sont réunis en salle du Conseil municipal de la ville d'Eysines, sous la présidence de Madame Sophie DUPRAT, Vice-Présidente.

PRÉSENTS (6) :

- Mme Christine BOST, Présidente,
- Mme Sophie DUPRAT, Vice-Présidente,
- Mme Janine DARROUZES, représentante des Associations qui œuvrent dans les domaines de l'insertion et de la lutte contre les exclusions,
- M. Dominique ORDONNAUD, membre du Conseil Municipal,
- Mme Laurence ROY, membre du Conseil Municipal, déléguée
- M. Nicolas BARRETEAU, membre du Conseil Municipal, délégué,

ABSENTES EXCUSÉES : (3)

- Mme Denise LEYDET, représentante des Associations de retraités et de personnes âgées,
- Mme Christine VILLENEUVE, représentante des Associations Familiales
- Mme Boutayena PICHOT DE LA MARANDAIS, représentante des Associations des Personnes Handicapées.

PARAPHE SECRETAIRE DE SEANCE/DIRECTRICE DU CCAS : Alice-Odile ANTOINE-EDOUARD

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur,

Vu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, et notamment son article 7

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Vu le décret n°2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale

Considérant le développement de la politique locale d'accompagnement vers et dans le logement du CCAS d'EYSINES

EXPOSE

Le CCAS d'Eysines agit au quotidien pour soutenir les eysinais.es dans la préservation de leur autonomie et dans la réussite de leur parcours d'accès au logement.

Dans cette perspective, il assure la gestion de résidences autonomie et de dispositifs d'hébergements temporaires solidaires (logements de transition, logements d'urgence...). L'accès à ces services se matérialise par la conclusion de conventions d'occupation adaptées au dispositif mobilisé, et par la réalisation d'états des lieux établis à l'entrée dans le logement (état des lieux dit entrant) et à sa libération (état des lieux dit sortant).

L'état des lieux sortant permet au CCAS, gestionnaire du logement, et à l'occupant, de décrire l'état du logement et de ses équipements, en fin d'occupation, à l'occasion de la restitution des clefs. Il établit une comparaison avec les éléments inscrits à l'état des lieux entrant. Ce recensement contradictoire permet notamment d'identifier les dommages relevant de l'usure normale ou de la vétusté du logement ou de ses équipements, et les dommages consécutifs à des dégradations imputables à l'occupant, à sa négligence ou à son incurie.

L'occupant, qu'elle que soit la nature juridique du contrat conclu avec le CCAS (convention d'occupation précaire et temporaire, bail locatif...) est en effet tenu de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, ainsi que les menues réparations liées à son usage au quotidien.

Pour faciliter l'appréciation de ces éléments, le CCAS d'EYSINES entend prendre appui sur une grille de vétusté, validée par accord collectif entre représentants de locataires et bailleurs.

La grille de vétusté constitue un outil objectif et standardisé permettant de calculer la dépréciation des éléments d'un logement en fonction de leur âge et de leur utilisation.

Cette grille définit a minima la durée de vie théorique des principaux matériaux et équipements du bien loué, ainsi que les coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le coût des réparations locatives auxquelles serait tenu l'occupant. Elle ne s'applique pas aux équipements couverts par un contrat de maintenance ou d'entretien porté par le CCAS. Elle ne s'applique pas davantage si les dommages sont occasionnés par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Elle s'applique selon le type d'usage, a une incidence sur la détermination de l'imputabilité des réparations à effectuer et a un impact sur le montant à restituer sur l'éventuel dépôt de garantie ou caution réglée par l'occupant :

Type d'usage	Application de la grille de vétusté	Prise en charge de la remise en état
Normal ⁽¹⁾	Non	100% Gestionnaire CCAS
Anormal ⁽²⁾	Oui	Réparations Occupant/Gestionnaire CCAS
Abusif ⁽³⁾	Non	100% occupant

⁽¹⁾ L'usage « normal » correspond au degré d'usure de la chose louée et de ses équipements, au regard de l'ancienneté de l'installation de l'équipement.

⁽²⁾ L'usage « anormal » correspond à des détériorations constatées soit à un instant précis, soit dans le temps, causées par négligence ou par défaut d'entretien du logement et de ses équipements.

⁽³⁾ L'usage « abusif » s'entend des dégradations volontaires et délibérées commises par l'occupant (ex : tapisserie arrachée, brûlure, trous multiples non rebouchés, tuyaux arrachés, vandalisme...).

Détail de la grille de vétusté :

Cette grille reprend les éléments du protocole d'accord collectif sur les réparations locatives et la vétusté établi par le Groupe Action Logement (accord validé par Commission Nationale de Concertation - Alliade Habitat du 22/05/2024).

Equipements	Durée de vie ⁴	Franchise (période sans abattement) ⁵	Pourcentage d'abattement par année ⁶
Bacs à douche/ Baignoire/ évier	12 ans	4 ans	6%
Ballon d'eau chaude/ Cumulus	10 ans	3 ans	12,86%
Boîte aux lettres	15 ans	4 ans	8,18%
Carrelage	20 ans	5 ans	6%
Equipements (suite)	Durée de vie ⁴	Franchise (période sans abattement) ⁵	Pourcentage d'abattement par année ⁶
Chasse d'eau	10 ans	3 ans	12,86%
Chaudière	15 ans	4 ans	8,18%
Convecteur électrique	12 ans	3 ans	10%
Cuvette WC	20 ans	5 ans	6%
Cylindre/Verrou	12 ans	4 ans	8,18%
Douille/Interrupteur/Prise	15 ans	4 ans	8,18%
Enrouleur/ Sangle de volet roulant	15 ans	3 ans	12,86%
Faïence murale	10 ans	5 ans	6%
Interphonie	20 ans	3 ans	8,18%
Lavabo	15 ans	5 ans	6%
Menuiserie intérieure (Portes...)	20 ans	5 ans	6%
Meuble sous évier aggloméré	20 ans	2 ans	15%
Meuble sous évier métallique	10 ans	3 ans	12,86%
Moquette/Aiguilleté	7 ans	2 ans	18%
Parquet	20 ans	5 ans	6%
Parquet flottant	15 ans	4 ans	8,18%
Peinture/Papier peint	7 ans	2 ans	18%
Persienne bois et PVC	15 ans	4 ans	8,18%
Persienne métalliques	20 ans	5 ans	8%
Quincaillerie/Serrurerie	10 ans	3 ans	12,86%
Radiateur	20 ans	5 ans	6%
Revêtement plastique	10 ans	3 ans	12,86%
Robinetterie	10 ans	3 ans	12,86%
Thermostat/ Organe de réglage	10 ans	3 ans	12,86%
Toile de verre	17 ans	3 ans	15%
Volet roulant	15 ans	3 ans	8,18%
Meuble haut de cuisine	8 ans	3 ans	10%
Armoire	10 ans	3 ans	10%
Lit	10 ans	3 ans	10%
Sommier	10 ans	3 ans	10%
Matelas	10 ans	3 ans	10%
Table de nuit composée d'une niche et d'un tiroir	10 ans	3 ans	10%
Bureau	10 ans	3 ans	10%
Chaise	10 ans	3 ans	10%
Canapé	10 ans	3 ans	10%
Fauteuil de salon	10 ans	3 ans	10%
Table	10 ans	3 ans	10%
Gros électroménagers : réfrigérateur, lave-vaisselle, machine à laver, micro-ondes...	10 ans	3 ans	10%
Plaques de cuisson	10 ans	3 ans	10%

Accusé de réception en préfecture
033-263301608-20250702-20250702-D08-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- (4) La durée de vie s'entend à compter de la date d'installation ou de mise en service de l'équipement et non à partir de la date d'entrée de l'occupant dans le logement
- (5) La franchise est la période, variable selon les équipements, pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté
- (6) Cette donnée s'entend au-delà des années de franchise

Cette grille de vétusté entre en application dès la date de publication de la présente délibération et sera annexée aux conventions d'occupation établies ou actualisées à compter de cette date.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration du CCAS :

- adopte les éléments de la grille de vétusté présentée au travers de la présente délibération et son application lors des états des lieux sortants établis pour les logements pour lesquels le CCAS assure la gestion
- valide l'insertion de ces éléments dans les différents référentiels mobilisés pour l'accueil des publics au sein des logements gérés par le CCAS (livrets d'accueil, règlement de fonctionnement, contrat de séjour, conventions d'occupation, contrat de location...)
- autorise Madame la Présidente à signer tous documents et à prendre toutes mesures nécessaires à l'application de la présente délibération.

Répartition des votes des membres du Conseil d'Administration :
6 voix « pour » ; 0 voix « contre » ; 0 « abstention »

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Pour expédition conforme,
La Présidente du C.C.A.S.,



Christine BOST

