



# LE GUIDE DU LOCATAIRE





# VOTRE ARRIVÉE

## Le contrat de location

C'est un document essentiel qui fixe les droits et les obligations du locataire et de l'OPAC de Quimper-Cornouaille. **Il vous engage, il nous engage.**

## L'état des lieux

Il décrit l'état de votre logement à votre entrée dans les lieux. Vous disposez de 20 jours après votre installation pour nous informer par écrit d'éventuelles observations qui n'auraient pas été mentionnées dans l'état des lieux. Vous avez également un mois après la mise en service du chauffage pour nous signaler tout dysfonctionnement.

Conservez soigneusement votre état des lieux ; il attestera, lors de votre départ, de l'état initial de votre logement.

## Le règlement intérieur

Il a pour objet de garantir à tous un cadre de vie agréable. Il précise les règles d'un bon fonctionnement concernant l'occupation du logement, la tranquillité et le respect des voisins, l'hygiène et la propreté, la sécurité.

## Le dépôt de garantie

Versé à la signature du bail, il correspond à un mois de loyer hors charge. Il vous sera restitué dans le mois suivant

la fin de votre location ou deux mois si des réparations locatives sont facturées à la suite de l'état des lieux de sortie (voir fiche « Départ »).

## Les aides au logement

**L'Aide Personnalisée au Logement (APL) est attribuée par la Caisse d'Allocations Familiales ou la Mutualité Sociale Agricole et tient compte de vos ressources, de votre situation familiale et du montant du loyer.**

Lors de la signature du contrat de location, notre service spécialisé vous reçoit afin d'évaluer vos droits, vous aider à compléter, si nécessaire, le dossier de demande d'aide et le transmettre à votre Caisse.

L'APL est directement versée à l'OPAC de Quimper-Cornouaille qui la déduit de votre loyer.

*L'APL est directement versée à l'OPAC de Quimper-Cornouaille qui la déduit de votre loyer.*

L'APL est versée à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la date d'effet de votre contrat de location sauf si vous en bénéficiez déjà le mois précédent dans votre ancien logement ou si vous perceviez l'allocation logement.

### Si votre situation change :

- familiale : mariage, PACS, divorce, naissance, décès...
- professionnelle : chômage ou reprise d'activité, cessation définitive d'activité de l'un des conjoints,

**il est important d'informer aussitôt la CAF ou la MSA. Votre Caisse réévaluera vos droits à l'APL.**

Avertissez également l'OPAC de Quimper-Cornouaille de ces changements en nous adressant toute pièce justifiant votre nouvelle situation. **Votre contrat de location sera également modifié si nécessaire.**

Quelques-uns de nos logements sont hors du système APL. Selon votre situation, vous pourrez alors prétendre à l'Allocation Logement. Notre service spécialisé vous accompagnera pour la constitution du dossier de demande d'aide.

### L'assurance obligatoire

Assurer votre logement et ses annexes (garage, cave,...) est obligatoire pendant toute la durée de la location.

#### Les risques à assurer

Votre contrat d'assurance doit au minimum couvrir les risques locatifs suivants : **incendie, explosions, dégâts des eaux.**

Nous vous conseillons également de vous assurer :

- **en responsabilité civile.** Vous serez ainsi garanti contre les dommages causés à autrui par vous-même, vos enfants, votre conjoint, un animal ou un objet vous appartenant,
- **en recours des voisins et des tiers,**
- **contre les risques de vol, de bris de glace,**
- **et surtout pour votre mobilier.**

#### Pourquoi s'assurer ?

Vous êtes responsable des dommages causés à l'immeuble et aux tiers, même en votre absence. Étant assuré, c'est votre assurance qui paiera à votre place et indemniserà vos préjudices.

#### L'attestation annuelle d'assurance

Une nouvelle attestation d'assurance vous sera demandée chaque année, à la date anniversaire du contrat de location. En cas de non-réponse de votre part et conformément à l'accord collectif du 25 avril 2005 entre les associations de locataires et l'OPAC de Quimper-Cornouaille, vous serez assuré d'office dans le cadre d'un contrat collectif couvrant les risques suivants : incendie-explosions,

dégâts des eaux et recours des voisins et des tiers. Cette assurance vous sera alors facturée mensuellement.

### Important

En cas de sinistre engageant votre responsabilité, contactez immédiatement l'OPAC de Quimper-Cornouaille et votre assureur. Adressez-nous dans les meilleurs délais un double de votre déclaration de sinistre.



## CONSEILS PRATIQUES

Prenez contact avec :

- le fournisseur d'énergie de votre choix pour souscrire un abonnement d'électricité et de gaz (pour tous renseignements, n'hésitez pas à contacter Énergie Info au 0 800 112 212 ou [www.energie-info.fr](http://www.energie-info.fr)), Vous pouvez également contacter l'Association PIMMS DE QUIMPER CORNOUAILLE au 02 98 52 77 50 qui vous informera sur les démarches à effectuer pour l'accès à l'énergie (Électricité, Gaz et Eau).
- votre opérateur téléphonique,
- la mairie, si vous changez de commune, pour l'inscription sur les listes électorales,
- les écoles et crèches pour l'inscription de vos enfants.

Prévenez de votre changement d'adresse : la Poste, la Caisse d'Allocations Familiales, votre Caisse de Sécurité Sociale, le centre des impôts, votre assureur, votre banque, votre mutuelle...

N'oubliez pas d'apposer vos noms et prénoms sur la boîte aux lettres et le numéro de l'étage si vous êtes en immeuble collectif.



# VOTRE LOYER, VOS CHARGES

## **Le paiement du loyer**

Le loyer est payable à terme échu, dès réception de votre avis d'échéance et au plus tard, à la date limite figurant sur cet avis. Différents moyens de paiement sont mis à votre disposition.

### **Le prélèvement mensuel automatique**

C'est le moyen le plus simple et le plus économique. Vous évitez les frais d'affranchissement, les déplacements et les retards. Vous avez le choix entre 3 dates de prélèvement : le 5, 10 ou 15 suivant le mois de facturation.

### **Le paiement sécurisé par internet**

En vous connectant sur le site de l'OPAC de Quimper-Cornouaille : [www.opac-cornouaille.fr](http://www.opac-cornouaille.fr)

### **Le chèque bancaire ou postal**

A l'ordre de l'OPAC de Quimper-Cornouaille accompagné du coupon-réponse joint à votre avis d'échéance mensuel.

### **Carte bancaire ou espèces**

Ces modes de règlement sont disponibles à l'accueil paiement de l'OPAC de Quimper-Cornouaille situé 85 rue de Kergestin à Quimper. Cet accueil est ouvert du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h30 hors jours fériés.

## **Le calcul et la révision de votre loyer**

Le montant du loyer est déterminé en multipliant la surface corrigée ou utile de votre logement par le prix unitaire du mètre carré. Il est révisé une fois par an, par le Conseil d'Administration de l'OPAC de Quimper-Cornouaille, dans le respect du cadre réglementaire.

## **Le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)**

Vous pouvez être assujéti au paiement d'un supplément de loyer de solidarité si vos revenus dépassent les plafonds de ressources réglementaires applicables pour l'attribution de logements sociaux. Ce supplément est précisé sur votre avis d'échéance.

Chaque année, en octobre, nous vous enverrons une enquête SLS que vous devrez obligatoirement nous retourner complétée, accompagnée de votre dernier avis d'imposition.

## **La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)**

La réduction de loyer de solidarité est mise en œuvre depuis le mois de juin 2018. Cette nouvelle mesure a été décidée par les pouvoirs publics dans l'article 126 de la Loi de Finances 2018.

La RLS consiste en une remise sur loyer pour les locataires du parc social dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds, sachez que dans ce cas vos droits APL diminueront proportionnellement du montant de votre RLS.

## **Vous rencontrez des difficultés pour payer votre loyer**

**Prenez rapidement contact avec le service social de l'OPAC de Quimper-Cornouaille, n'attendez pas de recevoir des lettres de rappel !**

Nos conseillers étudieront avec vous les possibilités pour rattraper vos retards de paiement et éviter ainsi toute procédure contentieuse de recouvrement. Ils pourront également vous orienter vers les partenaires sociaux susceptibles de vous aider. En ne payant pas votre loyer, vous vous exposez à des poursuites graves et coûteuses.

## **Les charges récupérables**

En plus de votre loyer, il vous est facturé mensuellement des provisions pour charges. Définies par décret, elles correspondent à quatre grandes catégories de dépenses :

- 1. Vos consommations personnelles** : chauffage, eau chaude (si fournis collectivement).
- 2. L'entretien des parties communes et des équipements collectifs** : nettoyage, entretien des espaces verts, sortie des containers, ascenseur, chaudière collective...
- 3. L'entretien de certains équipements** de votre logement via les contrats de maintenance et de dépannage (robinetterie, chaudière individuelle, VMC...).
- 4. Les impôts et taxes.**





# VIVRE EN BON VOISINAGE

**Voici quelques règles simples qui permettent à chacun de se sentir bien chez lui tout en respectant ses voisins.**

## Le bruit

Le bruit est la principale cause de conflit entre locataires. Respectez la tranquillité de chacun, de jour comme de nuit, et soyez notamment vigilant sur les points suivants :

- le volume sonore excessif de vos radios, télévisions, chaînes hi-fi...,
- les claquements de portes et de talons,
- les battements de fenêtres ou volets mal fermés,
- les jeux de vos enfants à l'intérieur du logement ou à l'extérieur,
- le bruit généré par les activités de bricolage et d'entretien du jardin.

**Si vous êtes amené, exceptionnellement, à faire du bruit (travaux, fêtes...), prévenez vos voisins, ils apprécieront d'avoir été informés.**

## Les animaux

Les animaux domestiques, autres que les chiens de 1<sup>ère</sup> catégorie, sont tolérés dans les logements à condition qu'ils ne soient ni une gêne ni un danger pour votre entourage ou vous-même. Veillez à ce qu'ils ne nuisent pas à la propreté, à la sécurité et à la tranquillité du voisinage :

- ne les laissez pas seuls dans les logements pendant de longues périodes,
- sortez votre chien plusieurs fois par jour, mais pas sur le balcon ni dans la cage d'escalier,
- tenez-le toujours en laisse, veillez à ce qu'il ne laisse pas de traces désagréables sur son passage et ramassez ses déjections.

Conformément à la loi, la détention de chiens de garde et de défense doit être déclarée à la Mairie. Ces chiens doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure sur la voie publique et dans les parties communes des immeubles collectifs.

**L'OPAC de Quimper-Cornouaille interdit la présence de chiens de 1<sup>ère</sup> catégorie dans les logements et les parties communes.**

### **Le cadre de vie**

Préserver un cadre de vie agréable aux abords des logements comme dans les parties communes, c'est l'affaire de tous. Respectez ces espaces en évitant de les salir et de les dégrader.

Participez au nettoyage des parties communes quand celui-ci n'est pas assuré par les services de l'OPAC de Quimper-Cornouaille. Ne déposez aucun objet encombrant dans les parties communes.

Apprenez aux enfants à respecter leur environnement. Des locaux communs existent dans certains immeubles et sont destinés au rangement des poussettes et vélos. Il est interdit d'y entreposer des objets encombrants ou des débris, d'y faire des travaux mécaniques. Les containers sont exclusivement réservés au dépôt des ordures ménagères ou au tri sélectif selon la commune dans laquelle vous résidez.

**L'évacuation des encombrants (électroménager, literie, appareils audiovisuels...) est à la charge du locataire. Il vous appartient de les transporter à la déchetterie.**

*Vous serez tenu responsable civilement et financièrement des dégâts et dommages que votre animal occasionne.*

### **La circulation et le stationnement**

Pour la sécurité de tous et en particulier des enfants, il vous est demandé :

- d'interdire à vos enfants de jouer sur les voies de circulation,
- de circuler à vitesse réduite sur les voies d'accès aux parkings,
- de garer correctement votre véhicule sur les places de parking prévues ou dans votre garage si vous en disposez,
- de respecter les interdictions de stationnement,
- de laisser toujours libres les voies d'accès réservées aux pompiers et aux services d'urgence.

**Tout véhicule hors d'état de circuler (épave) ou systématiquement gênant peut être enlevé par les services de la fourrière. Les frais d'enlèvement seront facturés au propriétaire du véhicule.**

## **QUE FAIRE EN CAS DE TROUBLE DU VOISINAGE**

Avant tout, restez courtois et privilégiez toujours les démarches amiables et un dialogue constructif. Informez votre voisin de la gêne qu'il occasionne et essayez de trouver un accord amiable.

Si les problèmes ou troubles persistent, notre service Voisinage est à votre disposition pour faire respecter le règlement intérieur et entamer une médiation.

Vous pouvez demander le service Voisinage en contactant notre accueil général au : 02 98 55 60 00.



# L'ENTRETIEN DE VOTRE LOGEMENT

**En signant le contrat de location, vous vous êtes engagé à entretenir votre logement, ses annexes (cave, garage, jardin) ainsi que les équipements mis à votre disposition. Cette fiche vous prodigue des conseils d'entretien, vous informe sur les contrats de maintenance souscrits par l'OPAC de Quimper-Cornouaille et vous permet, au travers d'illustrations de savoir à qui incombe l'entretien et les réparations de votre logement.**

## **Les conseils d'entretien**

### **Balcons, terrasses, loggias**

Tenez en parfait état de fonctionnement les écoulements d'eau et évitez tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage de vos plantes.

### **Revêtements de sols**

Adaptez les produits de nettoyage au type de revêtement. Pour les moquettes, il est conseillé de les shampooiner périodiquement avec un produit approprié.

### **Fixations**

Pour fixer tableaux, miroirs, ... utilisez des chevilles et crochets appropriés à la nature des supports afin d'éviter toute dégradation.

### **Serrures et verrous**

Graissez-les périodiquement. Remplacez les clés égarées.

### **Insectes**

À la moindre apparition d'insectes, utilisez des produits insecticides appropriés. En cas de prolifération, contactez les services techniques de l'OPAC de Quimper-Cornouaille.

### **Cave**

Assurez-en la fermeture, la surveillance et l'entretien au même titre que votre logement. Videz-la régulièrement des encombrants, papiers et cartons facilement inflammables.

### **Poêles et inserts de cheminée**

Ils ne constituent qu'un chauffage d'appoint.

- N'utilisez du petit bois, et en faible quantité, que pour les allumages.
- Utilisez du bois toujours très sec (de 2 à 3 ans de séchage sous abri aéré) et dit de chauffage tel que le hêtre, le charme, le chêne...
- Ne surchargez jamais le foyer, ce qui risquerait d'occasionner la fissure du foyer en fonte.
- Les flambées par brassée de petit bois ainsi que l'utilisation, en dehors de l'allumage, de déchets de bois de

récupération ou de caissettes sont formellement interdites.

- Les ramonages doivent être réalisés 2 fois par an dont 1 fois pendant la période d'utilisation, et plus, si nécessaire.

L'OPAC de Quimper-Cornouaille organise un ramonage annuel, c'est au locataire de prendre ses dispositions pour les ramonages supplémentaires.

## **L'entretien et les réparations à votre charge**

Vous êtes tenu d'effectuer l'entretien courant et les menues réparations de votre logement et de ses annexes. Les illustrations sur ce document vous indiquent au moyen de 3 couleurs différentes à qui incombent l'entretien et les réparations de votre logement conformément à la loi 89-462 du 6 juillet 1989 et au décret n°87-712 du 26 août 1987. Si vous avez un doute sur les réparations à votre charge, contactez les services techniques de l'OPAC de Quimper-Cornouaille.

## **Les modifications ou transformations dans votre logement**

Certains travaux nécessitent une autorisation écrite préalable de l'OPAC de Quimper-Cornouaille. Il s'agit notamment des changements de sols, la démolition de cloisons, la modification d'appareils sanitaires, la pose d'antenne parabolique...

**Avant tous travaux, contactez les services techniques de l'OPAC de Quimper-Cornouaille.**

## **Les réparations locatives incluses dans un contrat d'entretien**

Pour vous permettre de disposer d'équipements fonctionnant correctement et en toute sécurité, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a souscrit des contrats d'entretien et de dépannage qui vous sont détaillés ci-après :

### **Chaudière individuelle, pompe à chaleur et VMC collective**

Une visite annuelle obligatoire est réalisée par le prestataire ; elle comprend l'entretien de la chaudière ou de la pompe à chaleur, et la vérification de la bonne étanchéité du réseau gaz pour toutes les parties apparentes de l'installation, lorsque le logement est équipé de gaz naturel.

Pour les immeubles équipés d'une VMC collective, le prestataire vérifie également le bon état de fonctionnement de la VMC et l'entretien des grilles d'entrée d'air et des bouches d'extraction.

Ce contrat inclut également tout dépannage de la chaudière, de la pompe à chaleur et de la VMC collective en dehors de la visite annuelle.

### **Détecteur Avertisseur Autonome de fumée**

Le contrat prévoit une visite d'entretien annuelle incluant le nettoyage, un test de bon fonctionnement.

La visite de maintenance se fera en même temps que celle concernant la robinetterie.

### **Robinetterie**

Le contrat prévoit une visite d'entretien annuelle incluant la vérification systématique et la remise en état si nécessaire des robinetteries, de l'ensemble WC, des évacuations des appareils sanitaires, des accessoires bain/douche, des joints d'étanchéité des appareils sanitaires.

### **À savoir**

Le contrat comprend également tout dépannage sur les équipements définis précédemment sauf s'il s'agit d'une dégradation volontaire ou accidentelle. Le débouchage des canalisations des appareils sanitaires n'est pas inclus dans le contrat.

### **Ramonage des conduits de cheminée ou de poêle**

Pour les logements équipés d'une cheminée à foyer fermé ou d'un poêle, un ramonage annuel est organisé par l'OPAC de Quimper-Cornouaille.

### **En cas de problème, appelez directement les entreprises concernées (coordonnées sur fiche « contact »)**

Nous attirons votre attention sur l'importance de ces visites annuelles et vous invitons à prendre vos dispositions afin d'être présent lors du passage de l'entreprise.

## **La ventilation de votre logement**

La ventilation de votre logement est indispensable : elle assure le renouvellement de l'air dans les pièces et évacue les odeurs, les polluants, les excès de vapeurs d'eau et d'humidité. Deux systèmes de ventilation existent dans nos logements :

### **La Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC)**

Constituée d'un moteur situé dans les combles, la VMC permet un renouvellement d'air permanent dans le logement. L'air pénètre par des grilles d'entrée situées dans

les fenêtres des pièces principales et est évacué par des bouches d'extraction se trouvant dans les pièces dites « humides » (cuisine, salle de bains, wc).

### **La ventilation naturelle**

Dans les logements plus anciens, la ventilation est assurée de façon naturelle par une entrée d'air située généralement en position basse et par une sortie d'air en position haute.

### **Les conséquences d'une mauvaise ventilation : le phénomène de condensation**

L'humidité est généralement la conséquence visible d'une mauvaise ventilation du logement. Elle provoque le décollement des papiers peints, l'apparition de taches sur les peintures, de moisissures et d'odeurs de renfermé. Elle dégrade également les menuiseries.

## **Comment éviter la condensation dans votre logement**

Assurer une ventilation continue des pièces :

- en veillant à maintenir le système de VMC en marche continue si votre logement en est équipé.

### **Une VMC ne doit jamais être coupée.**

- en ouvrant les fenêtres et les châssis de toit le matin afin de renouveler l'air ambiant et chasser les vapeurs d'eau, lorsque les conditions météorologiques le permettent.

Ne jamais boucher les grilles d'entrée d'air sur les fenêtres et le passage d'air sous les portes.

Maintenir une température uniforme minimum de 19 °C en journée et 17 °C la nuit durant les périodes d'occupation.

Proscrire l'utilisation des poêles à pétrole ou à gaz qui sont de gros générateurs de vapeur d'eau.

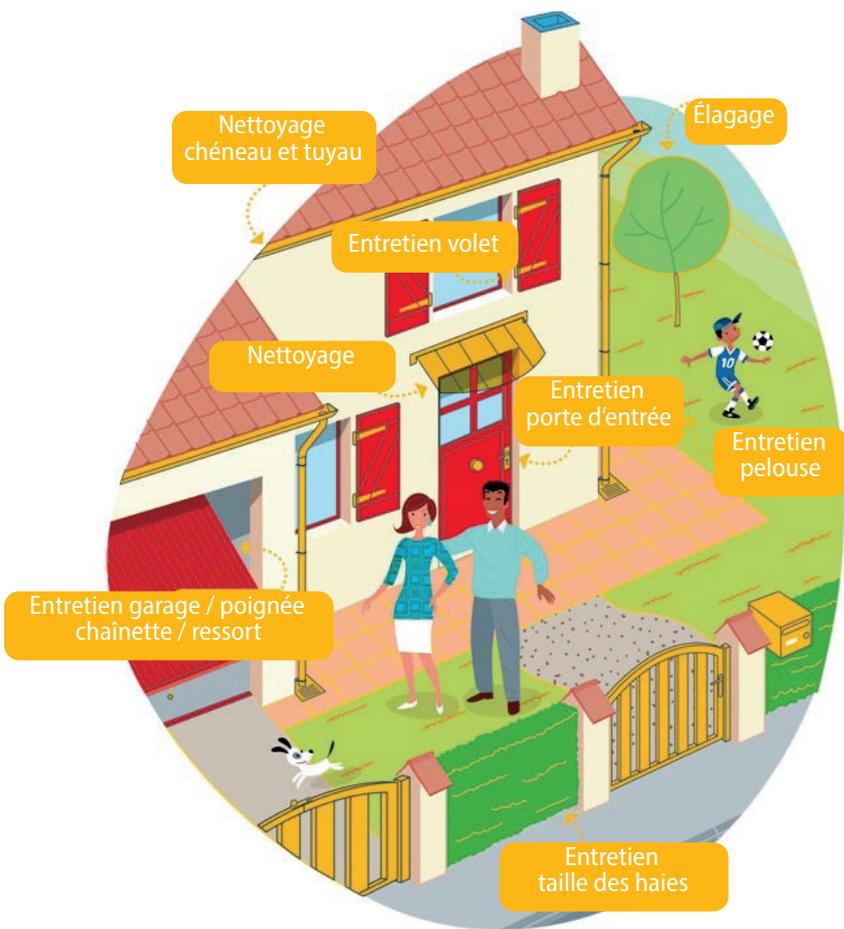
## **CONSEILS**

Nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air situées sur les fenêtres et les châssis de toit.

Nettoyez les bouches d'extraction 2 à 3 fois par an en enlevant les bouches et en les frottant avec une éponge savonneuse.

En cas de décollement de papiers peints ou d'apparition de moisissures sur vos murs, contacter les services techniques de l'OPAC de Quimper-Cornouaille.

L'application d'eau de javel à l'éponge sur les moisissures permet de neutraliser les spores encore actives.



- À la charge du propriétaire.
- À la charge du locataire.
- Inclus dans un contrat d'entretien.

**Le ramonage de ma cheminée.** Un ramonage annuel est **inclus dans le contrat d'entretien** souscrit par l'OPAC de Quimper-Cornouaille. Tout ramonage supplémentaire **est à votre charge**.

**Ma cave est sale.**

Au même titre que votre logement, l'entretien des annexes (cave, garage, jardin) **est à votre charge**.

**Ma serrure fonctionne mal.**

C'est une réparation **à votre charge** tout comme le remplacement des clés perdues ou cassées.

**La chasse d'eau des toilettes coule de façon ininterrompue.**

Tout d'abord fermez le robinet d'arrêt pour vous éviter des dépenses d'eau. La réparation du mécanisme de chasse d'eau **est incluse dans un contrat d'entretien**.

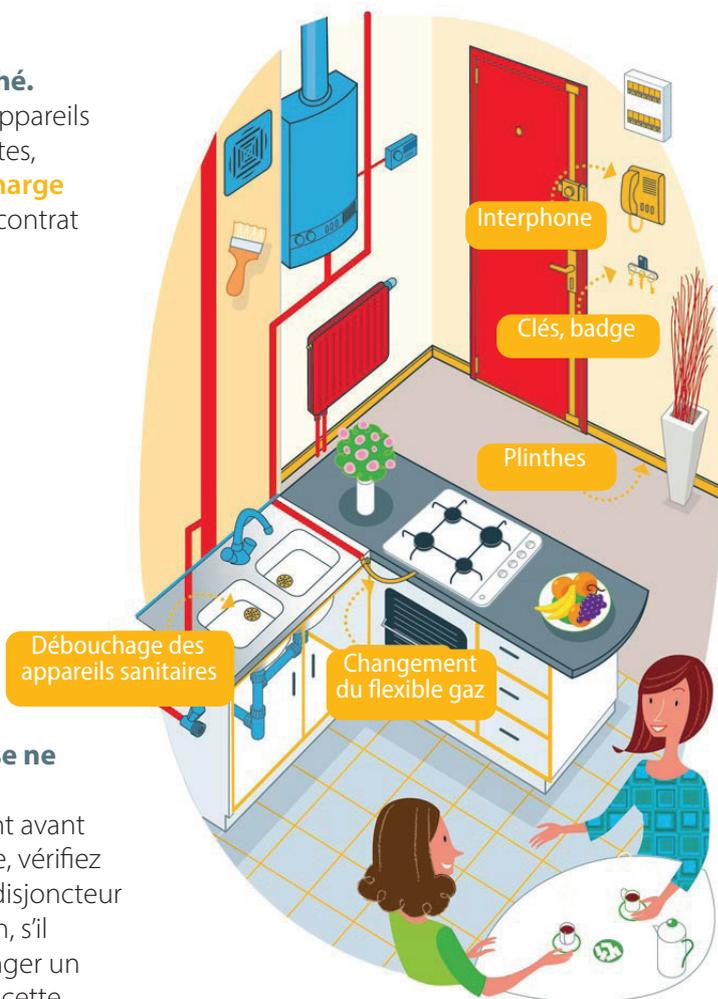
**Mon robinet fuit.**

Cette réparation **est incluse dans un contrat d'entretien** souscrit par l'OPAC de Quimper-Cornouaille.



### Mon évier est bouché.

Le débouchage des appareils sanitaires (évier, toilettes, lavabo) **est à votre charge** et non inclus dans le contrat d'entretien.



### Le joint silicone n'est plus étanche.

Le changement des joints silicone (sanitaires) **est inclus dans le contrat d'entretien.**

### L'interrupteur ou la prise ne fonctionne plus.

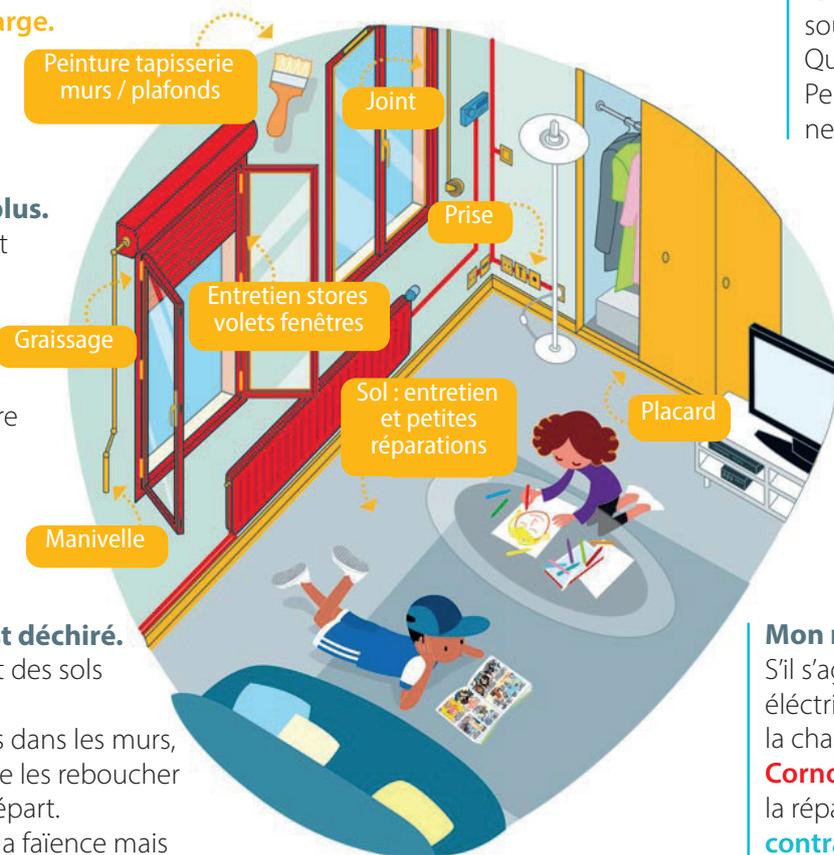
Coupez toujours le courant avant toute intervention. Ensuite, vérifiez l'état de votre fusible (ou disjoncteur électro-magnétique). Enfin, s'il s'avère nécessaire de changer un interrupteur ou une prise, cette réparation **est à votre charge.**

### Le détecteur de fumée se déclenche intempestivement.

La vérification annuelle et le changement de boîtier défaillant **sont inclus dans le contrat d'entretien** souscrit par l'OPAC de Quimper-Cornouaille. Pensez, toutefois, à le nettoyer régulièrement.

### Mon volet ne ferme plus.

Concernant les volets et les fenêtres, les petites réparations **sont à votre charge** : une manivelle cassée, le treuil bloqué, une vitre cassée...



### Mon papier peint est déchiré.

L'entretien des murs et des sols **est à votre charge.**

Si vous faites des trous dans les murs, on vous demandera de les reboucher proprement à votre départ. Évitez de percer dans la faïence mais plutôt dans les joints du carrelage et ne percez pas dans le PVC.

### Mon radiateur chauffe mal.

S'il s'agit d'un convecteur électrique, cette réparation est à la charge de l'**OPAC de Quimper-Cornouaille**. Dans les autres cas, la réparation est **incluse dans un contrat d'entretien** souscrit par l'OPAC de Quimper-Cornouaille.



# MAÎTRISEZ VOS CONSOMMATIONS

## **Bien utiliser votre chauffage**

### **Adaptez la température à chaque pièce**

Régalez vos radiateurs en fonction de la chaleur souhaitée et ne vous en occupez plus. Ce n'est pas parce que le radiateur est froid qu'il ne marche pas ; le robinet thermostatique (ou le thermostat en chauffage électrique) adapte la chaleur selon vos besoins. La température conseillée est de 19 °C dans les pièces de vie et 17 °C dans les chambres la nuit. Sachez que chaque degré au-dessus de 19 °C vous coûte 7 % de plus sur votre facture.

### **Si votre logement est équipé d'un programmeur**

Le programmeur comporte une horloge qui commande le fonctionnement de votre chauffage à partir des informations que vous aurez programmées. Il permet d'adapter le chauffage en fonction de vos souhaits.

Chaque programmeur a son propre mode de fonctionnement. Consultez la notice de l'appareil ou contactez les services techniques de l'OPAC de Quimper-Cornouaille.

### **Entretenez vos convecteurs (chauffage électrique)**

Il est conseillé de dépoussiérer les grilles des radiateurs au moins 2 fois par an en ayant pris la précaution auparavant d'arrêter l'appareil. Il est nécessaire de laisser une libre circulation de l'air autour des convecteurs. **Ne couvrir pas vos convecteurs avec du linge, ne posez pas d'objets dessus, pas de rideaux ou de meubles devant.**

### **Si votre logement est chauffé au gaz, au fioul ou par une pompe à chaleur**

À la fin de la période de chauffe, ne modifiez pas le réglage de vos robinets thermostatiques. Si le robinet reste trop longtemps coupé ou en « hors gel », le mécanisme interne risque de se gripper.

### **Réduisez les pertes de chaleur**

Fermez vos volets la nuit. Pensez à couper vos radiateurs lorsque vous ouvrez les fenêtres pour aérer une pièce. Les rideaux limitent les déperditions de chaleur en hiver.

*Ne démontez jamais les convecteurs : il y a un risque d'électrocution.*

## L'eau

L'OPAC de Quimper-Cornouaille s'est engagé depuis plusieurs années dans un programme permettant à ses locataires de réaliser des économies d'eau.

Il se traduit notamment, pour tous les logements atteignant 20 ans, par un changement systématique de la robinetterie et l'installation de matériels économes en eau :

- mitigeurs avec butées permettant de modifier le débit (6/12 litres minute) pour les éviers, lavabos, baignoires et douches,
- chasses d'eau avec un mécanisme 3/6 litres.

Ces matériels hydro-économes équipent également tous les logements neufs de notre parc locatif. Ils permettent de réaliser une économie d'environ 10 % sur la facture d'eau.

### **Des gestes simples vous permettent également de réduire votre facture d'eau.**

- Détectez rapidement toute fuite de chasse d'eau ou de robinet. Pour repérer une fuite : fermez les robinets et relevez le compteur à 2 heures d'intervalle. Si le chiffre du compteur a augmenté, c'est qu'il y a une fuite dans votre logement. L'OPAC de Quimper-Cornouaille a souscrit un contrat d'entretien pour la robinetterie. N'hésitez pas à contacter la société détentrice du contrat en cas de besoin.
- Privilégiez les douches aux bains. Et n'oubliez pas de couper l'eau pendant que vous vous savonnez !
- Ne faites pas couler l'eau inutilement. Pensez à fermer le robinet pendant que vous vous nettoyez les mains, vous brossez les dents ou vous rasez.
- Remplissez complètement lave-linge et lave-vaisselle avant de les mettre en route ou utiliser la touche « éco ». Il est plus économique, en eau et en électricité, de faire tourner une machine pleine plutôt que deux à moitié pleines.
- Lors d'un achat, choisissez de préférence des appareils électroménagers sobres en eau ; l'étiquette « label énergie » vous informe sur leur consommation d'eau ; les classes A étant les plus économes.
- Arrosez vos plantations le soir afin de limiter l'évaporation de l'eau. Vous pourrez économiser jusqu'à 50 % d'eau.
- N'arrosez pas votre pelouse en cas de sécheresse, elle reverdira aux premières pluies.

**Un foyer de quatre personnes consomme en moyenne 130 m<sup>3</sup> d'eau par an en immeuble collectif et 160 m<sup>3</sup> en pavillon individuel.**

## L'électricité

Les appareils électroménagers représentent aujourd'hui près de 40 % de la consommation d'électricité des ménages.

Quelques préconisations pour réduire votre facture :

- Éteignez les lumières quand vous quittez une pièce.
- Préférez les ampoules LED, elles consomment 6 fois moins et durent 8 fois plus longtemps que les ampoules à incandescence.
- Ne laissez pas vos appareils en veille ; outre les économies réalisées, vous préservez vos équipements.
- Lors d'un achat, choisissez de préférence des appareils électroménagers économes en électricité ; l'étiquette « label énergie » vous informe sur leur consommation électrique ; les classes A sont les plus économes.
- Pour votre lave-linge, choisissez de préférence un programme à 40°C, il permet de réduire de 25% la consommation électrique par rapport à un programme à 60°C. Le prélavage est inutile.
- Dégivrez régulièrement votre réfrigérateur et congélateur.
- Couvrez vos casseroles quand vous faites cuire des aliments ou bouillir de l'eau.
- Si vous avez souscrit un contrat « heures creuses », faites fonctionner vos machines à laver pendant les heures les moins chères.



### À SAVOIR

- Un robinet qui goutte, c'est 100 litres d'eau perdus par jour.
- Une chasse d'eau qui fuit, c'est 1 000 litres perdus quotidiennement.
- Couper l'eau pendant que vous vous lavez les mains vous fait économiser entre 10 et 15 litres par lavage.
- Une douche de 3 minutes consomme environ 50 litres d'eau, un bain 150 litres ; la douche est donc 3 fois plus économique.

# VOTRE SÉCURITÉ

**La sécurité, c'est l'affaire de tous mais elle dépend principalement de vous. Quelques précautions élémentaires constituent votre meilleure protection et celle de votre famille.**

## **L'incendie**

- Évacuez les personnes se trouvant dans le logement.
- Fermez la porte de la pièce en feu et la porte d'entrée afin d'éviter que les fumées n'envahissent les parties communes.
- Quittez l'immeuble par l'escalier, n'utilisez surtout pas l'ascenseur.
- Si le feu se déclare dans les parties communes, restez dans votre logement en fermant porte d'entrée et fenêtres afin d'éviter tout appel d'air.
- Prévenez ou faites prévenir les pompiers (18 depuis un téléphone fixe ou 112 depuis un portable) en leur indiquant clairement votre adresse.
- Une fois en sécurité, prévenez les services techniques de l'OPAC de Quimper-Cornouaille.

## **Le dégât des eaux**

### **Mesures de prévention**

- Vérifiez régulièrement l'étanchéité de vos appareils.
- N'oubliez pas de raccorder aux évacuations existantes vos machines à laver.
- Fermez le robinet d'arrivée d'eau si vous vous absentez plusieurs jours.

### **En cas de dégât des eaux**

- Coupez le robinet d'arrivée d'eau et prévenez l'OPAC de Quimper-Cornouaille et les pompiers suivant l'importance du sinistre.
- Prenez contact avec votre assureur.
- Avertissez également l'OPAC de Quimper-Cornouaille si vous constatez une fuite à l'extérieur de votre logement.

## **L'explosion et les fuites de gaz**

### **Mesures de prévention**

- Vérifiez régulièrement le bon état des flexibles en caoutchouc et leur date de validité.

- Ne cherchez jamais à repérer une fuite de gaz avec une allumette ou un briquet. Utilisez de l'eau savonneuse.
- Ne bouchez jamais les grilles d'aération, elles assurent votre protection en cas de fuite.

### **En cas de fuite ou d'odeur de gaz**

- Fermez le robinet d'arrivée de gaz.
- Ouvrez les fenêtres.
- Appelez, depuis l'extérieur, votre fournisseur de gaz (n° de téléphone sur votre facture) puis l'OPAC de Quimper-Cornouaille.

*L'usage de gaz en bouteille est strictement interdit dans les logements.*

## **La panne d'ascenseur**

### **Vous êtes bloqué à l'intérieur**

- Suivez les consignes de sécurité affichées dans la cabine.
- Attendez une intervention extérieure ; ne tentez pas de sortir de la cabine par vos propres moyens.

### **Vous êtes à l'extérieur**

- Invitez les occupants à se conformer aux consignes de sécurité affichées dans la cabine et rassurez-les. Prévenez votre responsable de secteur ou, à défaut, les pompiers.

## **Le détecteur de fumée**

### **Conseils de bon fonctionnement :**

- Nettoyez régulièrement - 1 fois par trimestre - le support afin d'enlever les poussières et saletés
- Vérifiez régulièrement que le voyant rouge du détec-

teur clignote. Dans le cas contraire contactez la société de maintenance (page «Vos contacts»)

- Testez manuellement - 1 fois par trimestre - votre détecteur en appuyant sur le bouton TEST jusqu'à ce que le détecteur sonne et que le voyant rouge clignote. Le détecteur arrêtera de sonner dès que vous aurez relâché le bouton.
- Fermer la porte de la cuisine et de la salle de bain pour éviter que les fumées de cuisson ou que la vapeur d'eau déclenche le détecteur de fumée.

*Ne testez jamais le détecteur de fumée avec une source de chaleur, une flamme ou de la fumée.*

## Les risques électriques

- Avant toute intervention sur l'installation électrique, même pour changer une ampoule, coupez le courant au disjoncteur.
- Faites vérifier régulièrement le bon état des interrupteurs et des prises de courant par un professionnel qualifié.
- Pour la sécurité des enfants, utilisez des cache-prises si les prises n'en sont pas équipées.
- Vérifiez régulièrement le bon état des cordons et prises de vos appareils électriques.
- Remplacez les fusibles usagés par des fusibles neufs et de même calibre.
- N'utilisez jamais un appareil électrique en ayant les pieds ou les mains mouillés.

**Les branchements sauvages sont interdits et dangereux.**

### En cas d'anomalie

- Descendez tous les fusibles ou disjoncteurs électromagnétiques du tableau électrique.
- Réenclenchez le disjoncteur général. S'il disjoncte à nouveau, il y a un défaut sur le disjoncteur ou sur le circuit alimentant le disjoncteur. Dans ce cas, appelez les services d'ERDF au 0 810 333 329.
- Sinon, remontez les fusibles (ou disjoncteurs électromagnétiques) les uns après les autres.

- Dès qu'un fusible fait disjoncter, repérez le circuit concerné et débranchez les appareils qui y sont raccordés. Dès que l'appareil défectueux est isolé, faites-le réparer.

## L'accès aux compteurs

Les compteurs doivent rester accessibles à tout moment. En immeuble collectif, ils sont généralement placés dans les gaines techniques sur les paliers.

Vous ne savez pas où sont localisés vos compteurs ? Contactez les services techniques de l'OPAC de Quimper-Cornouaille.

### En cas d'absence pendant plusieurs jours

- Fermez soigneusement tous les robinets d'arrivée de gaz, d'eau...
- Coupez l'électricité au disjoncteur (attention si vous possédez un congélateur).
- Débranchez vos appareils électroménagers.

**En cas d'absence prolongée, il est recommandé de laisser à un voisin un numéro de téléphone où l'on peut vous joindre.**

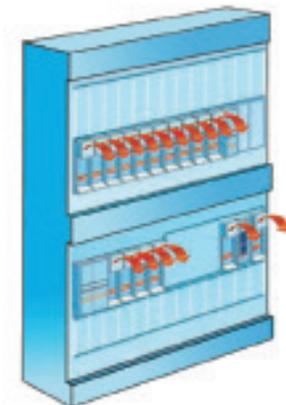


Tableau électrique



Disjoncteur général



# EN CAS DE DÉPART

## Le départ d'un des co-signataires du contrat de location

Vous êtes co-signataire du contrat de location et souhaitez quitter le logement. Afin d'éviter tout litige, **prévenez immédiatement l'OPAC de Quimper-Cornouaille de votre départ.**

**En effet, vous êtes tenu pour solidairement responsable du règlement des loyers, charges et de la dette éventuelle**, tant que la résiliation du contrat, en ce qui vous concerne, n'est pas enregistrée.

L'OPAC de Quimper-Cornouaille se réserve la possibilité de vous en réclamer le paiement dans un délai d'un an à compter de la date de réception de votre congé.

## Le départ définitif

Vous devez adresser votre congé à l'OPAC de Quimper-Cornouaille, le plus tôt possible, en respectant le délai de préavis. Ce courrier doit être signé par tous les signataires du bail et être envoyé en « recommandé avec accusé de réception ».

**Le délai de préavis est de 3 mois à compter du jour de réception de votre congé par l'OPAC de Quimper-Cornouaille.**

**Selon la législation en vigueur, le délai de préavis peut être réduit à :**

- 1 mois si un logement conventionné vous est attribué par un autre bailleur social,
- 1 mois s'il s'agit d'un changement de logement au sein du parc de l'OPAC de Quimper-Cornouaille,
- 1 mois en cas de mutation professionnelle, perte d'emploi (hors démission), obtention d'un premier emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- 1 mois si vous êtes bénéficiaire du R.S.A. ou l'AAH,
- 1 mois si votre état de santé justifie un changement de domicile sous certificat médical.

**Si vous vous trouvez dans l'une de ces situations, n'oubliez pas de joindre la pièce justificative dans votre courrier. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de 3 mois.**

Un accusé de réception vous sera adressé par l'OPAC de Quimper-Cornouaille précisant les modalités de votre départ.

Si votre congé n'est pas adressé dans les délais prévus, vous serez redevable du loyer et des charges de votre location jusqu'à la fin du délai de préavis.

Vous louez un garage ? N'oubliez pas de résilier également le contrat de location correspondant en respectant le délai de préavis.

### **Le droit de visite**

Conformément à la législation, vous êtes tenu de laisser visiter votre logement 2 heures par jour afin de faciliter sa relocation.

### **La visite-conseil**

À réception de votre lettre de congé, prenez contact avec nous afin d'organiser une visite-conseil. Elle a pour objet de vous informer sur les éventuelles réparations à votre charge. Vous pourrez ainsi effectuer ou faire effectuer, avant votre départ, les travaux nécessaires.

**Lors de votre départ, vous devez laisser votre logement propre et en bon état d'entretien.**

*N'oubliez pas de vider votre cave et votre garage si vous en disposez.*

### **L'état des lieux de sortie**

Ce document constate l'état du logement à votre départ. Il est réalisé par un représentant de l'OPAC de Quimper-Cornouaille, en votre présence, et lorsque le logement est vide de tous ces meubles.

L'état des lieux de sortie, comparé avec celui d'entrée, détermine les éventuelles réparations locatives et les pénalités à votre charge. Il est tenu compte de l'usure normale des équipements et des revêtements ; aussi le montant des réparations à votre charge est déterminé en fonction d'un barème de vétusté.

À l'issue de l'état des lieux, vous devrez nous remettre l'ensemble des clés, badges, télécommandes du logement et de ses annexes (cave, garage).

### **Le solde de tout compte**

Dans les deux mois qui suivent la fin de votre location, nous vous adresserons un solde de tout compte. Votre dépôt de garantie vous sera restitué déduction faite des éventuels loyers, charges et réparations restant dûs.

N'oubliez pas de nous communiquer votre nouvelle adresse et nous fournir un R.I.B, sauf si vous êtes en prélèvement automatique.

### **Les autres formalités**

Prévenez de votre départ :

- les fournisseurs d'énergie afin d'effectuer un relevé de compteur,
- votre opérateur téléphonique,
- votre assureur et votre banque,
- les organismes tels que la Poste, CAF, la CPAM.

## **MON DÉPART, MODE D'EMPLOI**

- 1.** J'adresse un courrier par lettre recommandée avec accusé de réception à l'OPAC de Quimper-Cornouaille (la durée du préavis dépend de votre situation).
- 2.** Si je loue un garage, j'adresse aussi une demande de préavis.
- 3.** L'OPAC de Quimper-Cornouaille peut faire visiter le logement 2 heures par jour.
- 4.** Je prends rendez-vous pour une visite-conseil afin de connaître les travaux que je dois effectuer avant mon départ.
- 5.** A mon départ, un état des lieux de sortie est effectué en ma présence par un représentant de l'OPAC de Quimper-Cornouaille. Il détermine si des réparations ou pénalités restent à ma charge.
- 6.** Je communique ma nouvelle adresse et mon RIB (Relevé d'identité bancaire) afin de recevoir mon solde de tout compte dans les deux mois qui suivent mon départ.
- 7.** Je n'oublie pas d'informer les autres organismes de mon départ (CAF, banque, sécurité sociale, mutuelle...).



# VOS CONTACTS

## L'ouverture des bureaux

Nos bureaux sont situés 85 rue de Kergestin à Quimper. Ils sont ouverts du lundi au vendredi (hors jours fériés) de 8 h à 12 h et de 13 h à 17 h (16 h 30 pour l'accueil paiement).

## L'accueil général

Pour toute question relative à la location de votre logement ou d'ordre administratif.

**Mail : [opac@opac-cornouaille.fr](mailto:opac@opac-cornouaille.fr)**

**Tél. : 02 98 55 60 00**

## L'accueil paiement

Pour toute question relative au paiement de votre loyer.

**Mail : [paiement@opac-cornouaille.fr](mailto:paiement@opac-cornouaille.fr)**

**Tél. : 02 98 65 83 58**

## L'accueil technique

Pour vos questions d'ordre technique, pour un problème technique dans votre logement ou les parties communes, pour fixer un rendez-vous d'état des lieux ou une visite-conseil, pour déclarer un sinistre...

**Mail : [technique@opac-cornouaille.fr](mailto:technique@opac-cornouaille.fr)**

**Tél. : 02 98 55 64 00**

Un surveillant de secteur est également à votre disposition.

## Le site Internet

Notre site Internet est accessible à l'adresse suivante : **[www.opac-cornouaille.fr](http://www.opac-cornouaille.fr)**. Vous y trouverez nombre de services parmi lesquels le paiement en ligne de votre loyer avec un accès sécurisé, le descriptif de notre patrimoine locatif, le téléchargement de dossier de demande de logement... Retrouvez-nous également sur **Facebook** !

## Les contrats d'entretien

### Appareils de chauffage, VMC, robinet de gaz (cuisine)

- ENGIE HOME SERVICES  
15 ter rue Sainte-Anne de Guélen 29000 Quimper  
Tél. 02 98 53 15 81
- PROXISERVE  
508 route de Rosporden 29000 Quimper  
Tél. 09 72 72 18 81
- ATOUT HABITAT  
ZA de Troyalac'h 29170 Saint Evarzec  
Tél. 02 98 06 51 90

### Pompes à chaleur

SANITHERM SERVICES  
9 rue Alfred Le Bars 29000 Quimper  
Tél. 02 98 53 11 45

### Robinetterie, WC,

#### Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée

ISTA CIS  
Rue des Imprimeurs, Z.A. Hauts de Couëron  
44220 Couëron  
Tél. 0 810 884 895

### Ascenseurs

2 prestataires interviennent pour l'entretien des ascenseurs. Les coordonnées sont affichées dans la cabine d'ascenseur.

- Société SCHINDLER  
ZA de Bel Air 29700 Pluguffan  
Tél. 0 825 000 365
- Société THYSSENKRUPP  
10 rue Fernand Forest 29850 Gouesnou  
Tél 0800 24 00 20

### Ramonage

RAMONETOU  
4 avenue Favrel et Lincy 56000 Vannes  
Tél. 02 53 20 03 96

## Les associations

Les associations représentant les locataires au sein de l'OPAC de Quimper-Cornouaille sont les suivantes :

- **AFQ Cornouaille**  
38 avenue de la Libération 29000 Quimper  
Mail : afquimper29@gmail.com  
Tél. : 02 98 55 36 00 / 06 44 25 78 83  
Site : www.afqc.fr
- **C.L.C.V.**  
7 rue de Kergestin 29000 Quimper  
Mail : clcv.quimper@wanadoo.fr  
Tél. : 02 98 55 30 57  
Site : www.clcv.org



## NOUS JOINDRE EN CAS D'URGENCE

En dehors des heures d'ouverture des bureaux, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a mis en place un service d'astreinte.

Ce service est à votre disposition uniquement pour vos urgences techniques et pour la sécurité des personnes et des biens dans votre logement et les parties communes.

**Appel d'astreinte : 02 98 55 60 00**

*Toute intervention ne présentant pas un caractère d'urgence et donc non justifiée dans le cadre du service d'astreinte vous sera facturée.*

  
**CONTACT**

**OPAC de Quimper-Cornouaille**

85 Rue de Kergestin

CS 23 005

29334 Quimper cedex

02 98 55 60 00

[opac@opac-cornouaille.fr](mailto:opac@opac-cornouaille.fr)

[www.opac-cornouaille.fr](http://www.opac-cornouaille.fr)