

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE
CASTRES - MAZAMET – 15 RUE AMIRAL GALIBER - 81104 CASTRES Cedex**

Extrait du registre des délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 3 juillet 2023 à 14h30

Délibérations de : 1 à 6
Présents : 16
Pouvoirs : 5
Votants : 21

Etaient présents :

Mesdames Baya ALGAY, Marie-Claude FAURE, Viviane DUPUY, Claudine HAUSER, Angéline BLANC, Jeanine CAYSSEL, Nadezda BONNIEU, Geneviève AMEN, Catherine MOSKALYK, Janine BARENS.

Messieurs Pascal BUGIS, Xavier BORIES, Rinaldo PUGLISI, Daniel LACOMBE, Christian NOCAUDIE, Stéphane AYMARD.

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

Madame Alexia CAILLOUX, à Madame Claudine HAUSER,
Madame Catherine FARRENQ à Madame Baya ALGAY,
Monsieur Christophe SENTOLL à Madame DUPUY,
Madame Serge SERIEYS à Monsieur Pascal BUGIS,
Madame Flavie ROUANET à Monsieur Xavier BORIES.

Était excusé :

Monsieur Bernard AUDOURENC.

Était absent :

Monsieur Vincent COLOM

Participaient également à la séance :

Madame Florence SANS, Directeur général
Madame Louise DE SENA, Secrétariat de Direction
Monsieur Frédéric MARC, Réhabilitation
Madame Stéphanie BENOIT, Comptabilité
Madame Sonia BAEZ, représentant le Comité d'Entreprise

6. APPLICATION D'UNE GRILLE DE VÉTUSTÉ DANS LE TRAITEMENT DES ETATS DES LIEUX

L'état des lieux de sortie peut être source de litiges afin de déterminer qui doit payer les réparations utiles. La grille de vétusté, recommandée par la Loi Alur, permet de distinguer vétusté et dégradation, et donc de préciser la répartition des coûts entre les deux parties.

Annexée à l'état des lieux d'un logement, cette grille permet de considérer si la dégradation d'un matériau ou d'un équipement est liée à son usure naturelle ou à son mauvais usage par le locataire. Elle s'exploite sous la forme d'un tableau permettant de connaître la durée de vie des matériaux et des équipements d'un logement (peintures, sols, installations électriques, menuiseries, ...) et le niveau d'usure naturelle annuel théorique, qui permet d'appliquer un taux d'abattement.

La grille n'est appliquée qu'en cas de dégradation anormalement rapide du logement liée à un mauvais usage par le locataire. A l'inverse, si la dégradation du bien avec le temps est considérée comme normale, les travaux sont uniquement à la charge du propriétaire.

La vétusté est ainsi définie dans le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement ».

Depuis 2020, l'USH Occitanie, au nom des organismes de logement social et d'associations représentatives des locataires, a formalisé un accord régional précisant les conditions d'application de la vétusté lors des états de lieux, s'appliquant ainsi à l'ensemble du parc de bailleurs signataires.

Cet accord régional compte aujourd'hui 16 bailleurs et 8 associations dont la Confédération Nationale du Logement.

Pour une plus grande transparence de ces procédures, l'OPH de la CACM souhaite être signataire de ce dernier et appliquer cette grille à compter du 01/09/2023.

Cette perspective a reçu un avis favorable en conseil de concertation locative du 3 avril 2023.

Aussi il est demandé au Conseil d'Administration de :

- Valider la mise en place de la grille de vétusté ci jointe à compter du 01/09/2023,
- Et conformément à la délibération du 18 décembre 2013, d'autoriser le Directeur Général à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- Valide la mise en place de la grille de vétusté ci jointe à compter du 01/09/2023,
- Autorise le Directeur Général, conformément à la délibération du 18 décembre 2013, à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

.....
Le Président soussigné certifie le caractère exécutoire de la présente délibération à compter de sa date de réception par le contrôle de légalité.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à CASTRES, le 3 juillet 2023.

Le Président
Pascal BUGE



REÇU EN PREFECTURE

le 21/07/2023

Application agréée E-legalite.com