

ACTUALITES

INAUGURATION Résidence Forgeot

Le 17 Novembre 2006, l'inauguration du bâtiment Avenue Forgeot a été célébrée. 10 locataires déjà en place ont été conviés à cette manifestation. La livraison des 18 logements restants prendra effet début décembre 2006. Ce nouveau bâtiment est distribué sur 3 entrées dont 2 avec ascenseur.



Ces logements se distinguent par de larges balcons, un parking souterrain et un équipement de qualité.



VOTEZ TOUS POUR VOS REPRESENTANTS



Vous avez reçu récemment votre matériel de vote destiné à l'élection des représentants des locataires. Nous vous rappelons que vous avez jusqu'au 11 Décembre minuit, le cachet de la poste faisant foi pour exprimer votre vote. La date de dépouillement est fixée au 12 Décembre 2006. Cette élection est importante : en effet, vos représentants locataires siègent au Conseil d'Administration et sont associés à la gestion de notre organisme. Il prennent part aux décisions des Conseils d'Administration notamment sur l'évolution des loyers, les programmes de travaux d'entretien et d'amélioration des bâtiments et des logements, le budget...

Alors prenez le temps d'analyser chaque profession de foi des associations qui se présentent et n'oubliez pas de voter :

**VOS REPRESENTANTS
SONT ELUS POUR 4 ans**

LOYER ET CHARGES : PARLONS BUDGET



En contrepartie de la jouissance de votre appartement, vous avez un loyer à régler à Chaumont HABITAT. A la fin de chaque mois, vous recevez votre avis d'échéance à votre domicile. Celui-ci récapitule **VOTRE LOYER** et **VOS PROVISIONS DE CHARGES LOCATIVES**. Cependant, bon nombre d'entre vous s'interrogent à la réception de leur avis d'échéance quant à la destination de leur loyer et des provisions de charges. C'est pourquoi, les éléments qui suivent vont vous permettre de mieux appréhender votre avis d'échéance.

LE LOYER

Comment est-il calculé ?

Votre loyer est déterminé en fonction de plusieurs critères :



- surface corrigée,
- surface utile (pour les nouveaux programmes de construction),
- un prix au m2.

Celui-ci est fixé par la convention initiale établie entre l'Etat et Chaumont HABITAT dans les limites d'un montant de loyer maximum fixé par la réglementation.

loyer de base mensuel =

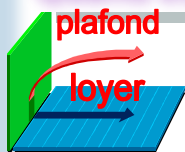
$$\frac{\text{Surface corrigée} \times \text{prix au m}^2}{12}$$

OU

$$\text{Surface utile} \times \text{prix au m}^2$$

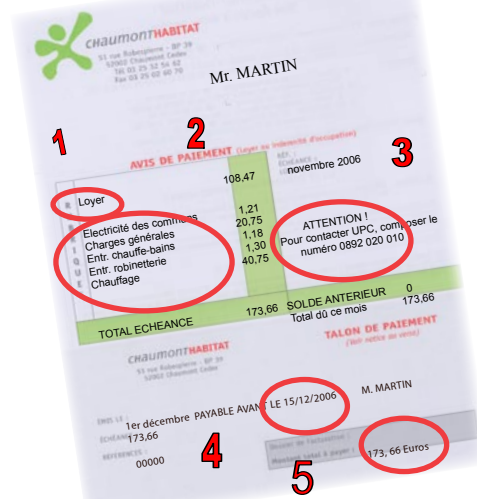
Le loyer que vous payez prend également en considération la **qualité de construction** et des **équipements** dont il est doté.

Quand est-il augmenté ?



L'augmentation du loyer peut avoir lieu au 1er Janvier et/ou au 1er Juillet de chaque année en fonction des recommandations de l'Etat et de l'équilibre budgétaire. Cette hausse globale est votée par le Conseil d'Administration dans la limite des **loyers plafonds** réglementaires.

MON AVIS D'ECHEANCE



- 1 - Loyer principal
- 2 - Détail des charges
- 3 - Message d'information
- 4 - Date limite de paiement
- 5 - Solde à payer ou montant prélevé



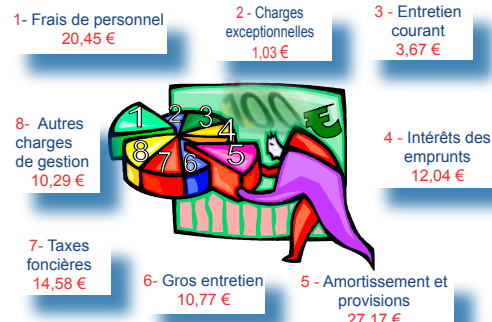
d'accord à 50%
Le loyer peut être également augmenté lors des travaux de réhabilitation d'un bâtiment (remise aux normes électriques et gaz, changements appareils sanitaires, isolation thermique..).

SURFACE UTILE =
surface habitable + 1/2 des surfaces des annexes (balcon...)
SURFACE CORRIGEE =
surface habitable + équipements (baignoire...)

La réhabilitation est réalisée après **concertation et accord de la majorité des locataires concernés**, à la fois sur le programme des travaux et l'incidence sur le loyer.

Que finance t-il ?

Sachez quand vous payez 100 euros de loyer (hors charges récupérables) vous financez :



LES CHARGES LOCATIVES

Que sont les charges locatives?



L'occupation de votre immeuble génère des dépenses qui sont à la charge du locataire : ce sont les **CHARGES RECUPERABLES**. Afin d'étaler le règlement de ces charges sur l'ensemble de l'année, il vous est demandé un acompte mensuel appelé : "**provisions pour charges**". Ces provisions varient en fonction de l'utilisation de l'immeuble (consommation électrique des communs, ascenseur ou non...).

Quelles charges sont provisionnées ?



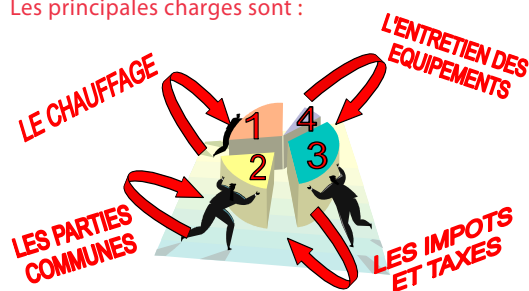
Les charges sont déterminées de manière limitative par décret (n° 87/712 du 26 Août 1987) et correspondent :

- aux **services rendus**,
- aux dépenses **d'entretien courant**

et aux **petites réparations**

- aux **impositions** relatives à des services dont le locataire bénéficie.

Les principales charges sont :



1 - LE CHAUFFAGE

Dans les immeubles équipés d'installations de chauffage collectif, les charges de chauffage provisionnées correspondent au **prix du combustible**, au **contrôle**, au **réglage** et à l'**entretien courant** de l'installation. Elles sont calculées en tenant compte des factures. La provision «chauffage» est répartie sur 12 mois et est réévaluée régulièrement en fonction de l'évolution du **prix de l'énergie** et de la **rigueur de l'hiver**.

2 - LES CHARGES COMMUNES

Dans les logements collectifs, les dépenses sont liées à l'utilisation des parties communes :

- **électricité des communs**

: éclairage des parties communes halls, escaliers, minuteriers...

- **ascenseur** : exploitation et entretien des appareils par un contrat de maintenance (actuellement géré par la société OTIS). A noter que dans un bâtiment, les locataires qui habitent au rez-de-chaussée ne participent pas à cette répartition, à moins que l'ascenseur ne desserve les sous-sols (exemple : accès à un parking souterrain).



- **charges générales** : salaires du personnel d'entretien, les menues réparations et les petites fournitures (produits d'entretien...).



- **espaces extérieurs communs** : frais de personnel et les fournitures consommables (végétaux, essence...).

3- LES IMPOTS ET TAXES

La provision ordures ménagères correspond à la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères**. Cette taxe est reversée en intégralité au **TRESOR PUBLIC**.



4 - LES CONTRATS D'ENTRETIEN

Un **forfait mensuel** est appliqué pour la maintenance des équipements de votre logement (robinetterie, VMC, chaudière gaz, chauffe-bain, cumulus). Cet entretien est actuellement assuré par **PROXISERVE** que vous devez appeler en cas d'appareils défectueux.

D'autres charges résultant d'un **accord collectif** peuvent vous être appliquées mensuellement telles que le **câble**, l'**interphone**, les **portes automatiques**. A partir du moment où un accord collectif est accepté par une majorité des locataires concernés, il s'applique à **TOUS** même à ceux qui n'utilisent pas la nouvelle installation (ex: pour la charge câble, même si vous ne possédez pas de téléviseur, vous en êtes toutefois redevable).

Qu'est-ce qu'une régularisation ?

La régularisation de charges récupérables concerne tous les locataires présents dans un logement, (quelle que soit la durée de présence), sur une année civile. Une fois par an, (en général fin mai) un relevé individuel de répartition des charges pour l'année civile écoulée vous est adressé :



la REGULARISATION .

Ce document est spécifique à **VOTRE SITUATION LOCATIVE** (surface de votre logement et **durée d'occupation dans le logement**). C'est pourquoi, il vous est adressé **INDIVIDUELLEMENT** et toutes les données utilisées pour le calcul y sont reportées.

Comment est calculée une régularisation ?



Tout au long de l'année, les factures des différents prestataires et fournisseurs sont payées par avance par **Chaumont HABITAT**.

Au moment de la régularisation, les **DEPENSES** réelles sont comparées aux **PROVISIONS** que vous avez déjà versées. Ainsi **Chaumont HABITAT** peut :



vous rendre l'excédent :



OU



vous demander un paiement complémentaire



La maîtrise des charges : un effort constant...

Les charges récupérables représentent une part importante (au moins 20 %) de la facture logement. Parmi ces charges, le chauffage représente une part prépondérante soit plus de 51 % des dépenses en raison de l'évolution du prix de l'énergie. Les autres charges récupérables concernent des services indispensables à une utilisation confortable et sécurisée du logement. La maîtrise de ces charges est une préoccupation majeure de **Chaumont HABITAT**.

Contrats renégociés, opérations de réhabilitation permettant une amélioration du confort thermique, recherche de nouvelles sources d'énergies (eau chaude solaire) sont autant de pistes à explorer ou à développer pour tendre

vers des charges maîtrisées.