

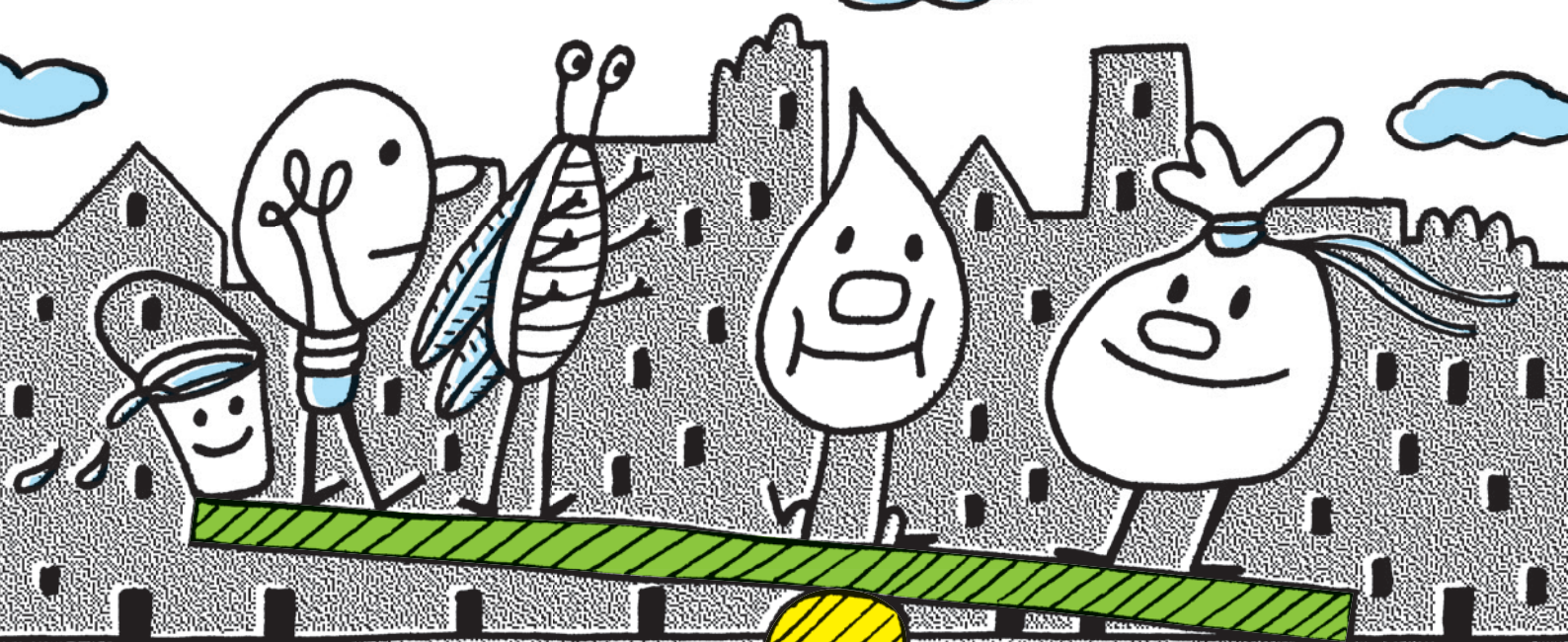
infos LOCATAIRES

Spéciale
charges

Juin
2017

www.oph-plainecommunehabitat.fr
fplainecommune.habitat @Plaine Co Habitat

LA RÉGULARISATION DES CHARGES



A SAVOIR

■ La régularisation peut être en faveur du locataire et est donc déduite du montant de la quittance. Si une somme supplémentaire est demandée au locataire, elle se rajoute au montant de la quittance. Si la somme supplémentaire demandée est comprise entre 50 et 300 euros, un échelonnement sur plusieurs mois est automatiquement proposé aux locataires. Les locataires en situation d'impayés sont invités à se rapprocher de leur gestionnaire.

Soyez attentif au courrier joint à votre décompte individuel et n'hésitez pas à prendre rendez-vous en agence pour une étude de votre situation.

C'est la régularisation annuelle des charges*. Voici donc toutes les informations pour mieux comprendre en quoi cela consiste.

Les locataires qui n'ont pas reçu leur décompte le mois dernier sont des locataires dont la régularisation aura lieu ultérieurement.

QUELLES CHARGES PAYEZ-VOUS ?

En mai, soit un mois avant leur règlement, vous recevez un « décompte individuel de charges » qui répertorie l'ensemble des charges générales qui ont été dépensées l'année passée.

1 LES CHARGES COMMUNES

- la Taxe ordures ménagères
 - l'électricité des parties communes
 - le nettoyage des parties communes
 - le remplacement du personnel
 - le contrat de désinsectisation
 - les petites réparations
 - le coût des produits d'entretien
- Ces dépenses sont réparties à la surface corrigée ou utile.

2 LES CHARGES FIXES

- la location compteur d'eau
 - l'entretien robinetterie
 - l'entretien chaudières (si votre logement est équipé d'une chaudière)
- Ces dépenses sont réparties au nombre de logements dans la résidence.

3 LES CHARGES ASCENSEUR

- l'électricité consommée par le fonctionnement de l'ascenseur
 - le contrat maintenance ascenseur
- Ces dépenses sont réparties selon la surface de votre logement. Seuls les logements desservis par un ascenseur paient ces charges.

4 LES CHARGES PARKING

- l'électricité parking
 - la maintenance parking
- Ces dépenses sont réparties selon le nombre de places de parking dans la résidence, entre les seuls locataires titulaires d'un parking.

5 LE CHAUFFAGE

- le combustible chauffage (Gaz, Fuel, géothermie)
 - l'entretien installation chauffage
 - l'électricité chaufferie
- Ces dépenses sont réparties en fonction de la surface chauffée des logements.



A

VOTRE PART :

montant des charges dues calculé par logement en fonction de sa surface. (cf : bases de répartition)

B

LES PROVISIONS APPELÉES :

provisions versées durant l'année précédente.

C

LE SOLDE =

ensemble des provisions appelées déduction faite de votre part, soit au final une somme que vous nous devez ou une somme en votre faveur.



DECOMPTE INDIVIDUEL DE CHARGES

Société gestionnaire PLAINES COMMUNES HABITAT 5 bis rue Danielle Casanova CS 2017 93207 SAINT-DENIS CEDEX	Adresse du local [REDACTED] [REDACTED]
Référence AGENCE [REDACTED] Référence immeuble : [REDACTED] RESIDENCE P. NERUDA Référence contrat / local : 17481/0 / SD3200.11.17. [REDACTED] N° intitulé : [REDACTED] Date d'entrée : 01/01/1995	Destinataire [REDACTED] ANEST/GAR/1528/SD3200.11.17. [REDACTED]

Régularisation charges et chauffage 2016 Date d'envoi 30/05/2017

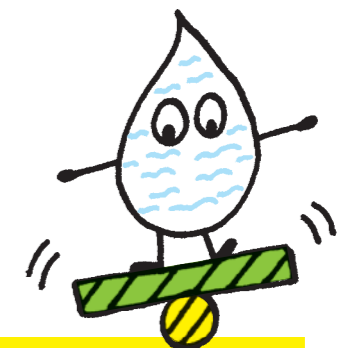
Designation des charges	Dépense totale à répartir	Votre part (1)	T.V.A. (dont) B Provisions appelées (2)	C Solde (2-1)
1 Charges Communes	235868,32	939,96	884,76	55,20
2 Charges Fixes	14921,22	49,73	39,36	10,37
3 Charges Ascenseur	12505,80	71,27	72,60	-1,33
4 Charges Parking	2491,74	46,14		46,14
5 Chauffage	120536,20	457,44	598,56	-141,12
Nous vous devons				30,74

Détail des bases de répartition A	Tantième	Périodes	Jours	
Charges Communes : Surface Corrigée	39162/9827100	107,00	01/01/2016 au 31/12/2016	366,00
Charges Fixes : (Lot)	366/109800	1,00	01/01/2016 au 31/12/2016	366,00
Charges Ascenseur	24888/4367112	68,00	01/01/2016 au 31/12/2016	366,00
Charges Parking	366/19764	1,00	01/01/2016 au 31/12/2016	366,00
Chauffage : Surface Chauffée	15300/4031550	68,00	01/01/2016 au 31/12/2016	225,00



CE QU'IL FAUT RETENIR DES CHARGES 2016

- **UNE BAISSSE CONTENUE DES CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES** grâce à une meilleure organisation des sites
- **UNE AUGMENTATION CONTENUE DES DÉPENSES DE CHAUFFAGE URBAIN** due à un hiver plus rigoureux et qui a nécessité davantage de jours de chauffe sur Saint-Denis et des dépenses de la Géothermie sur La Courneuve.
- **LES CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES D'EAU SONT MAINTENUES** mais restent en augmentation et anormalement élevées pour certains ménages. La télé-relève permet désormais de savoir précisément combien chaque foyer consomme et donc d'adapter sa consommation pour être plus économe en eau.



A NOTER

- La régularisation des charges locatives 2016 est créditrice pour 86 % des locataires qui vont donc se voir rembourser des sommes versées.

CALENDRIER

TOUTE L'ANNÉE

Chaque mois, vous payez, avec votre loyer, des provisions de charges qui sont une **EVALUATION DES DÉPENSES** qui vont être réalisées. A réception de l'intégralité des factures, l'office calcule l'écart entre les provisions versées par les locataires et ce qui a été effectivement payé : c'est la **RÉGULARISATION DES CHARGES**.

FIN MAI

Les locataires (sauf ceux pour qui la régularisation est reportée au second semestre) reçoivent un **DÉCOMPTE DES CHARGES INDIVIDUELLES** qui seront régularisées avec la quittance du mois suivant.

DÉBUT JUIN

Le **DÉTAIL DES CHARGES SPÉCIFIQUES** à la résidence est affiché dans chaque hall d'immeuble.

FIN JUIN

Chaque locataire reçoit sa **FACTURE DE RÉGULARISATION** et un courrier précise les modalités de règlement.

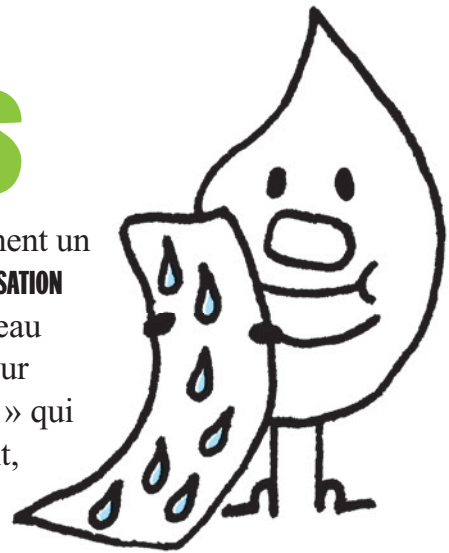
Si vous habitez dans l'une des résidences suivantes, votre régularisation interviendra au mois de septembre et votre décompte vous parviendra le mois précédent.

- **Villetaneuse** : Henri Barbusse, Mail du Parc.
- **Pierrefitte-sur-Seine** : Jean Jaurès, 8 mai 1945.
- **Saint-Denis** : Front Populaire, Les Cours de l'Abbaye, Gastineau, 60 rue Gabriel Péri, Dézobry, îlots 4 & 8, Floréal, Les Azalées.
- **L'île-Saint-Denis** : Quai du Saule Fleuri, îlot du Bocage, Joliot Curie, Quai de la Marine.
- **La Courneuve** : Les Pointes.



ATTENTION À VOS CONSOMMATIONS D'EAU!

En mai, vous recevez également un « DÉCOMPTÉ INDIVIDUEL DE RÉGULARISATION D'EAU » qui fait le bilan de l'eau que vous avez consommé sur l'année précédente. Il s'agit de dépenses dites « individuelles » qui se basent sur le relevé des consommations de chaque logement, par télé relève. Deux relevés sont faits par an.

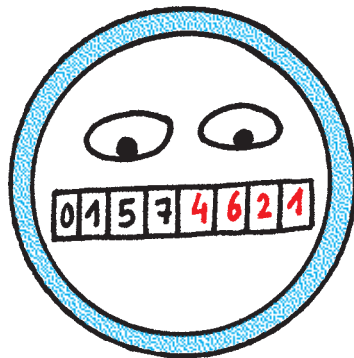


Un robinet qui goutte, c'est 100 litres / jour.



Une chasse d'eau qui fuit, c'est 1 000 litres / jour.

Détectez les fuites



ASTUCE POUR DÉTECTER UNE FUITE :

- Regardez votre compteur, s'il tourne alors qu'aucune utilisation d'eau n'est en cours : vous avez une fuite.
- Prenez l'index de votre compteur d'eau le soir, reprenez l'index au matin avant toute utilisation : vérifiez qu'il n'y a pas de différence (sur fond rouge : les litres ; sur fond noir : les mètres cube).

Évitez de gaspiller inutilement

Les compteurs d'eau avec radio relève installés sur l'ensemble des logements permettent désormais de relever les consommations réelles d'eau de chaque foyer. Et ces relevés font apparaître des consommations très élevées chez certains locataires. L'eau est chère et par une vigilance et des réflexes quotidiens il est possible de faire de grosses économies.

EXEMPLES :

- Le lave vaisselle plus économique que la vaisselle à la main : une seule vaisselle à la main c'est 15 litres d'eau si vous remplissez l'évier, 50 litres si vous laissez l'eau couler. Un lave-vaisselle récent n'utilise que 20 à 25 litres, pour la vaisselle de plusieurs repas.
- Quand on prend un bain on consomme deux à cinq fois plus d'eau que la douche.



LE SAVEZ-VOUS ?

Et vous, vous en êtes où par rapport à votre consommation d'eau ?

Pour vous situer par rapport à la moyenne des ménages français,

sachez qu'en moyenne :

- un foyer d'une **1 personne** consomme **60m³*** d'eau par an
- un foyer de **2 personnes** consomme **90m³*** d'eau par an
- un foyer de **3 personnes** consomme **120 m³*** d'eau par an
- un foyer de **4 personnes** consomme **150 m³*** d'eau par an

Au-delà, ajouter 30 m³ par personne supplémentaire.

* Ces volumes représentent une consommation moyenne (eau chaude et eau froide)