

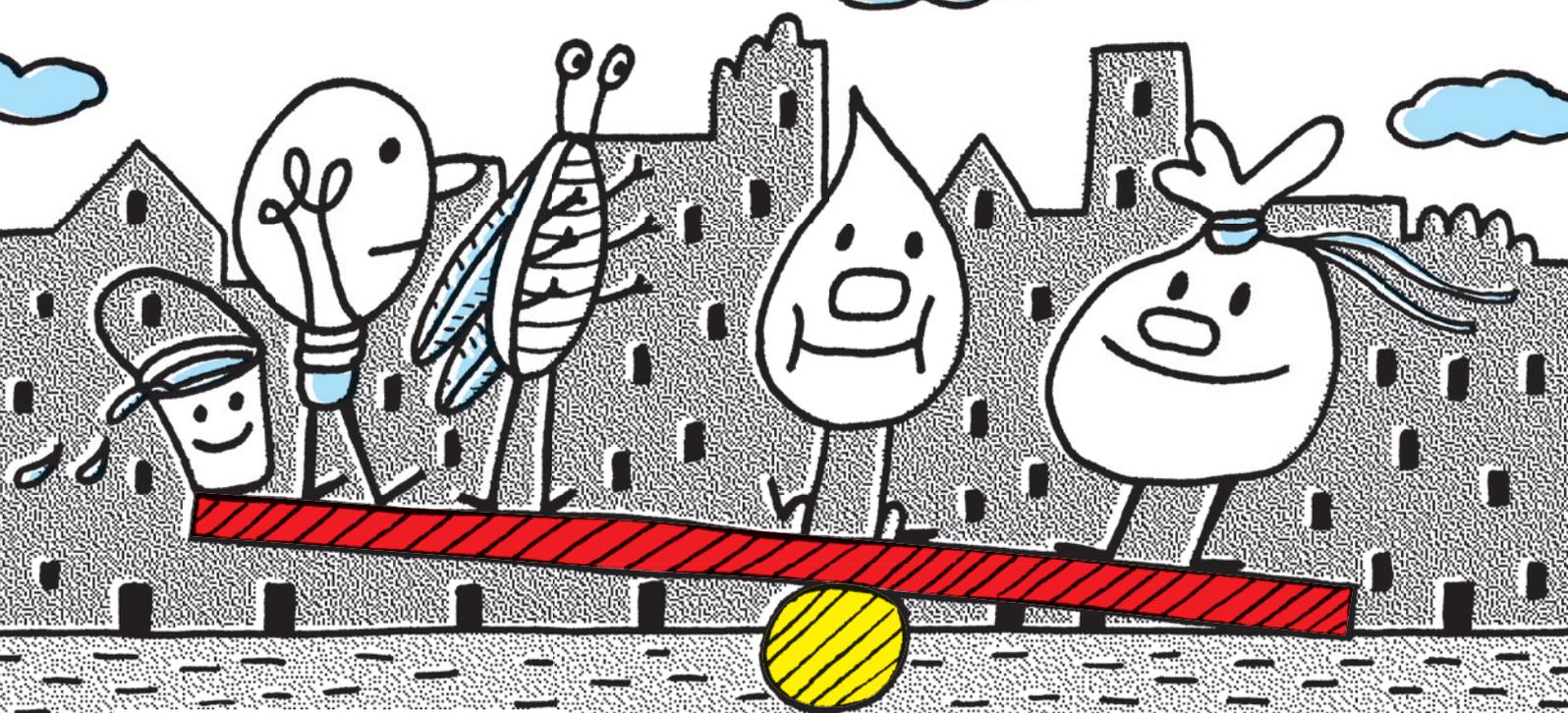
infos LOCATAIRES

Spéciale
charges

Juin
2018

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

LA RÉGULARISATION DES CHARGES



Ce mois-ci, a lieu la régularisation de charges. Quelques éléments d'explications.

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 est ajoutée au montant de la quittance. Si cette somme supplémentaire 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.

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.



DECOMPTE INDIVIDUEL DE CHARGES

Société gestionnaire PLAINE COMMUNE 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 2017 Date d'envoi 30/05/2018

Désignation 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	Tantième	Périodes	Jours
Charges Communes : Surface Corrigée	39162/9827100	107,00	01/01/2017 au 31/12/2017
Charges Fixes : (Lot)	366/109800	1,00	01/01/2017 au 31/12/2017
Charges Ascenseur	24888/4367112	68,00	01/01/2017 au 31/12/2017
Charges Parking	366/19764	1,00	01/01/2017 au 31/12/2017
Chauffage : Surface Chauffée	15300/4031550	68,00	01/01/2017 au 31/12/2017

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.



A VOTRE PART :

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

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.

B LES PROVISIONS APPELÉES :

provisions versées durant l'année précédente.

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.

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.

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.



CE QU'IL FAUT RETENIR DES CHARGES 2017

- **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.
- **LES CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES D'EAU SONT MAINTENUES** mais restent et anormalement élevées pour certains ménages.

CALENDRIER

TOUTE L'ANNÉE

Chaque mois, vous payez, avec votre loyer, des provisions de charges qui sont une **ÉVALUATION 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

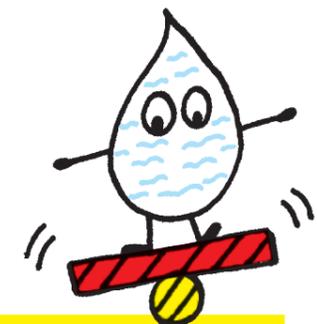
Les locataires (sauf ceux pour qui la régularisation est reportée au second semestre) reçoivent un **DÉCOMPTE DES CHARGES INDIVIDUELLES** qui seront régularisées avec la quittance du mois suivant.

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.



A NOTER

- La régularisation des charges locatives 2017 est créditrice pour 77,5 % des locataires qui vont donc se voir rembourser des sommes versées.

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

■ **Saint-Denis :**
Elsa Triolet,
Landy Fillettes,
Fernand Léger,
Front Populaire.

■ **La Courneuve :**
Lumières.

LA RLS ENTRE EN APPLICATION



RLS

signifie **RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ**. Cette mesure a été votée lors de la loi de finances 2018. Elle sera appliquée sur votre avis d'échéance du mois de juin ou juillet avec effet rétroactif au 1^{er} février.

Cette mesure permet de diminuer les dépenses de l'Etat. Elle consiste à diminuer le loyer de certains locataires HLM dont, en parallèle, les droits APL diminueront également, de manière presque équivalente. Le montant de la réduction de loyer appliquée et la diminution du montant de l'APL sont déterminés en fonction de plafonds de ressources et de votre composition familiale.

Pour en bénéficier, vous n'avez aucune démarche à faire. Vous êtes déjà bénéficiaire de l'APL : la CAF communiquera à Plaine Commune Habitat les montants des réductions de loyer. Pour toute question relative au courrier adressé par la Caf, rapprochez-vous de votre Caisse d'allocations familiales. Vous n'êtes pas bénéficiaires de l'APL mais vos revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources de la RLS : l'enquête SLS et OPS réalisée en début d'année permettra à Plaine Commune Habitat de déterminer votre éligibilité au dispositif.

La RLS, s'applique uniquement aux logements HLM. Elle induit une perte de recettes importante pour l'ensemble des bailleurs et pourra mécaniquement contraindre leur politique d'investissement et leur niveau d'intervention (moins de construction de logements neufs, moins de réhabilitations, réduction de dépenses d'entretien...).

A SAVOIR

■ Ce mois-ci, en plus de votre avis d'échéance mensuel, vous recevrez la facture de régularisation de charges. Si vous bénéficiez de l'APL, vous serez également destinataire d'une facture de rappel APL. Cette facture de rappel APL mentionnera votre régularisation APL et l'application du montant RLS.

Le montant de ces deux factures sera appliqué sur votre avis d'échéance (colonne de gauche).



Rejoignez nos équipes !

Plaine Commune Habitat recrute :

- Responsable Agence Commerces
- Gardien-ne d'immeuble
- Technicien-ne de Proximité
- Technicien-ne Etat des Lieux
- Comptable Trésorerie
- Gestionnaire Comptable Investissements

Pour postuler, adressez votre CV et votre lettre de motivation à recrutement@plainecommunehabitat.fr ou sur le site internet oph-plainecommunehabitat.fr, rubrique : rejoindre nos équipes.



BIEN ASSURÉ AVEC LE CLUB DES LOCATAIRES

L'offre d'assurance Multirisque Habitation exclusivement négociée pour les locataires de Plaine Commune Habitat par le Club des Locataires offre le meilleur rapport qualité/prix !

QUELQUES EXEMPLES DE TARIFS ANNUELS : 1 PIÈCE : 120 € / AN 3 PIÈCES : 195 € / AN 5 PIÈCES : 250 € / AN

• D'INFOS ■ CONTACTEZ LE CLUB DES LOCATAIRES au 01 48 13 62 43 ou par mail : leclubdeslocataires@yahoo.fr
■ VOUS POUVEZ VOUS RENDRE DIRECTEMENT CHEZ LE PARTENAIRE DU CLUB DES LOCATAIRES RODASSUR, 20, rue Lanne, 93200 Saint-Denis - 01 42 43 55 28 - rodassur@wanadoo.fr