



Le Journal

Journal gratuit édité par Montélimar Agglomération Habitat - parution trimestriel - n°31 - Oct. / Nov. / Déc 2018

édito



Madame,
Monsieur,
Chers locataires,

Je souhaite attirer votre attention sur le nombre croissant de problèmes recensés dans nos quartiers : qu'il s'agisse des halls d'immeuble et des communs tagués, des boîtes aux lettres cassées, des poubelles renversées ou encore du manque de respect des règles de vie en communauté...

Vous êtes de plus en plus nombreux à subir ces incivilités et de plus en plus nombreux à s'en plaindre... sur les réseaux sociaux et plus spécifiquement sur Facebook, une nouvelle forme de communication jugée sûrement plus facile, plus rapide, plus pratique et plus anonyme.

Je tiens tout d'abord à vous rappeler que chacun est responsable de son cadre de vie, des équipements mobiliers et immobiliers. À chacun d'entre vous, grands comme plus jeunes, à respecter les biens mis à disposition des locataires par l'Office de l'Habitat.

Pour diminuer le temps d'attente et simplifier vos démarches, évitez les commentaires sur Facebook... Poussez plutôt la porte de l'Office où appelez notre accueil : vos demandes seront prises en compte et gérées directement par un ou une interlocutrice.

Alors, oublions le virtuel et remettons l'humain au centre de nos échanges.

Patricia BRUNEL-MAILLET
Présidente de Montélimar-
Agglomération Habitat

Depuis 2009, les charges par logement ont baissé en moyenne de 160 euros

LES CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que par des décrets.

Le bilan des charges est présenté annuellement aux Associations de Locataires.

QUI A-T-IL DANS VOS CHARGES ?

Le traitement de votre décompte dépend du type de logement que vous occupez. Ce décompte sera donc différent si vous habitez un appartement ou un pavillon.

Pour un logement, votre décompte intègre :

- La consommation d'eau, le chauffage (suivant votre bail)
- Les contrats de maintenances et d'entretien (cumulus, chaudière, gaz, robinetterie...)
- La location des compteurs d'eau et le relevé de ses derniers.

Pour vos parties communes

- La consommation d'électricité et d'eau

Pour les immeubles

- L'éclairage de la montée d'escalier, le fonctionnement de l'ascenseur...

- Le coût du nettoyage des parties communes

- Les contrats de maintenance (porte de garage, ascenseur, évacuation des ordures ménagères)

- Une participation sur le salaire des équipes de gardiens mobiles

Mais aussi certains impôts comme la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

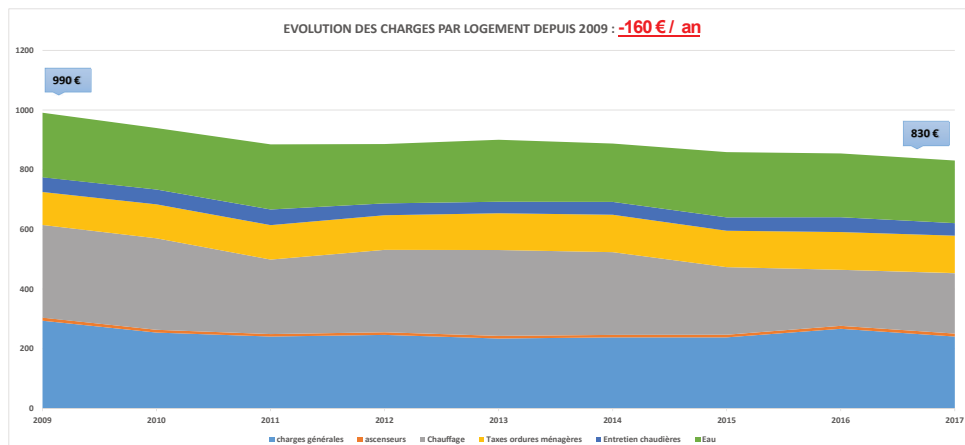
COMMENT SONT REPARTIES VOS FACTURES ?

Le montant total des factures concernant votre immeuble (ou votre pavillon) est réparti d'après les critères suivants :

- La surface de votre logement
- Le temps d'occupation dans votre logement
- Votre consommation

LA REGULARISATION

Elle vous est adressée une fois par an. C'est la différence entre le total des acomptes que vous avez versé dans le courant de l'année passée et le montant des dépenses qui vous concerne, dépenses payées par anticipation par votre bailleur.



Elections des représentants des locataires de Montélimar-Agglomération Habitat

L' élection des représentants des locataires au Conseil d'Administration de Montélimar-Agglomération Habitat se déroulera cette année du 20 novembre au 3 décembre 2018. Cette élection est importante : elle permet d'associer les représentants de locataires à la vie du bailleur et à toutes les décisions importantes prises par Montélimar-Agglomération Habitat.

Qui peut voter ?

- Tout locataire de Montélimar-Agglomération Habitat dont le contrat de location a été signé au plus tard 6 semaines avant la date des élections, soit le 22 octobre 2018.
- Tout sous-locataire d'associations agréées avec un contrat également signé 6 semaines avant la date des élections.

Chaque contrat de location ne peut donner lieu qu'à une seule voix et une seule candidature.

Qui est éligible ?

Tout locataire majeur représentant une association de locataires, à jour de loyer ou avec un plan d'apurement respecté

Les représentants des locataires sont élus sur des listes présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement, indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

Comment se déroule le scrutin ?

Le vote est anonyme et a lieu uniquement par correspondance. Le 19 novembre au plus tard, les locataires reçoivent les professions de foi, l'ensemble des bulletins détachables et une enveloppe T retour. Pour voter, il suffit de renvoyer dans l'enveloppe T le bulletin choisi, qui doit arriver au plus tard le jour du scrutin, le 3 décembre 2018.

Les résultats seront communiqués par courrier à chaque locataire.

Quelles sont les missions du représentant des locataires ?

Elu pour 4 ans, il est présent pour défendre les intérêts des locataires. Il recense les problèmes identifiés sur le terrain et en discute avec le bailleur. Il vote pour ou contre les résolutions du Conseil d'Administration, qui concernent principalement, le budget, les augmentations de loyers, les réhabilitations, les travaux, les acquisitions, les cessions, le montant des charges...Il désigne également les représentants qui participeront aux commissions d'attributions des logements.

Pour le locataire, voter, c'est s'assurer d'être représenté et de disposer d'un interlocuteur pour dialoguer avec son bailleur.



Les réparations locatives

Conformément au contrat de location signé, le locataire est responsable de certaines réparations qui contribuent à un usage normal de son logement. Voici un petit rappel des règles essentielles que vous pouvez retrouver plus en détail sur notre site www.montelimar-agglomeration-habitat.fr

LES RÉPARATIONS LOCATIVES À LA CHARGE DU LOCATAIRE (DÉCRET DU 26/08/1987) :

Les parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif, par exemple : jardin, haies, terrasses.

Les ouvertures intérieures et extérieures telles que les portes, fenêtres et vitrages qui doivent être entretenus et réparés.

Il en va de même pour les serrures, verrous, stores, y compris leur système de poulie ou de rétention.

Les parties intérieures

Plafonds, murs et parquets, plinthes et placards doivent être maintenus en état de propreté et réparés, voire remplacés au frais du locataire si nécessaire.

Les installations de plomberie

L'entretien courant des canalisations d'eau, de gaz, des fosses septiques, éviers et appareils sanitaires, canalisations de chauffage, de production d'eau chaude et la robinetterie, sont de la responsabilité du locataire.

Les équipements d'installations d'électricité

Le remplacement des interrupteurs, prises de courant, baguettes ou gaines de protection, coupe-circuits et fusibles, ampoules, tubes lumineux est à la charge et à la responsabilité du locataire.

Pour vous accompagner MONTELMAR-AGGLOMERATION HABITAT après accord des associations de locataires a contracté des marchés avec des entreprises pour assurer l'entretien d'un certain nombre d'équipements de votre logement dont vous avez la responsabilité. Une participation mensuelle est incluse dans vos charges. N'hésitez pas à contacter directement ces prestataires pour obtenir leurs interventions :

Equipements	Entreprises	Téléphones
Chaudière et ventilation mécanique centralisée	Entreprise DGS (Dépan' Gaz Sanit)	04.75.00.62.40
Robinetterie et compteur d'eau	PROXISERVE	08.05.50.01.05 04.28.11.00.00
Chauffage collectif	DALKIA	0810 804 805 (24h/ 24h)
Ascenseurs	SOREA	04.75.95.86.91

ET EN CAS DE SINISTRE ?

Contactez votre compagnie d'assurance pour tout sinistre d'habitation : dégâts des eaux, cambriolage, incendie...

Les Services techniques

Pour toutes vos réclamations techniques :

0800.300.666

(Appel gratuit depuis un poste fixe.)

Le traitement des réclamations est assuré au service Technique.
Situé Boulevard Gambetta à Pracomtal.

Horaires d'ouverture au public

Du lundi au jeudi : 8h15 - 12h00 13h00 - 16h30
Vendredi : 8h-12h

L'astreinte technique

06.71.27.91.78

Du lundi au vendredi à partir de 19h.
Les week-ends et jours fériés 24h/24h.

Attention : ce numéro est réservé aux urgences (incendies, inondations, engorgements de colonne...).

Laissez votre message, l'agent d'astreinte donnera suite à votre appel dans les meilleurs délais.

Pour toute demande spécifique, vous pouvez adresser un mail à l'adresse suivante : contact@montelimar-agglomeration-habitat.fr



Journées Portes Ouvertes PSLA

Le samedi 30 juin et 22 septembre 2018, Montélimar-Agglomération Habitat a organisé une opération « Portes Ouvertes » sur ses deux programmes immobiliers de vente de pavillons en location-accession (PSLA) proposés à Maubec et Pracomtal.

Les logements décorés avec soin ont permis aux nombreux visiteurs d'être informés sur les avantages du dispositif PSLA et de découvrir la qualité des pavillons proposés.

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent après une période de location de 1 à 2 ans. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif se situent sur Maubec et Pracomtal. La Location-accession comporte deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par Montélimar-Agglomération Habitat. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée est de 1 à 2 ans, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.



Retrouvez toutes les informations sur notre site

montelimar-agglomeration-habitat.fr

rubrique " Vente "

Si vous aussi vous souhaitez participer aux prochains numéros, merci de nous adresser vos coordonnées par mail ou par écrit à : Montélimar-Agglomération Habitat - Tour H / Le Journal - 3, place Clemenceau - BP 293 / 26207 Montélimar Cedex jberard@montelimar-agglomeration-habitat.fr