



Le Journal ^{n°34}

Journal gratuit édité par **Montélimar-Agglomération Habitat** - parution trimestrielle - **Juillet / Août / Septembre 2019**



Partenariat à quatre mains... avec la signature de la convention liant Montélimar-Agglomération Habitat et le Festival de l'Écrit à l'Écran. Cette collaboration permettra :

- la participation de locataires au festival
- la participation de deux jeunes au jury
- l'organisation d'une séance gratuite pour l'ensemble des locataires au cinéma les Templiers

Infos + : www.montelimar-agglomeration-habitat.fr

Edito

Chers locataires,

Vous avez été nombreux à participer aux vingt ans de la Fête des Voisins et je souhaite vous adresser mes sincères remerciements pour votre mobilisation.

Afin de prolonger la fête, je vous propose de découvrir les photos de ces moments de convivialité.

Parce qu'un certain nombre de règles encadrent les charges locatives, et comprennent différents éléments qui doivent faire l'objet d'une régularisation ce numéro fait le point sur cette opération. L'ensemble du personnel de Montélimar Agglomération Habitat se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Parce que votre sécurité est notre priorité, inscrivez-vous à l'opération « Tranquillité Vacances », mise en place par la Police Nationale en lien avec l'ensemble des bailleurs du territoire et partez tranquille !

Je vous souhaite à toutes et à tous un très bel été.

Patricia BRUNEL-MAILLET
Présidente de Montélimar-Agglomération Habitat



Dossier :

Les charges locatives :
comment ça marche ?

Opération « Tranquillité Vacances »

Retour en image sur la fête
des voisins

LES CHARGES LOCATIVES : COMMENT ÇA MARCHE ?

En plus de son loyer, le locataire paye des charges locatives. Ce sont des dépenses relatives à un logement donné en location, que le propriétaire assume et dont il demande le remboursement au locataire.

- La liste des charges est fixée par décret

La liste est limitative et encadrée. Cela signifie que le bailleur peut demander le remboursement de toutes les dépenses qui y figurent, et uniquement celles-ci. Les autres dépenses seront à la charge du propriétaire.

Les charges locatives à la charge du locataire :

Individuelles :

- Chauffage
- Eau (froide / chaude)

Autres charges

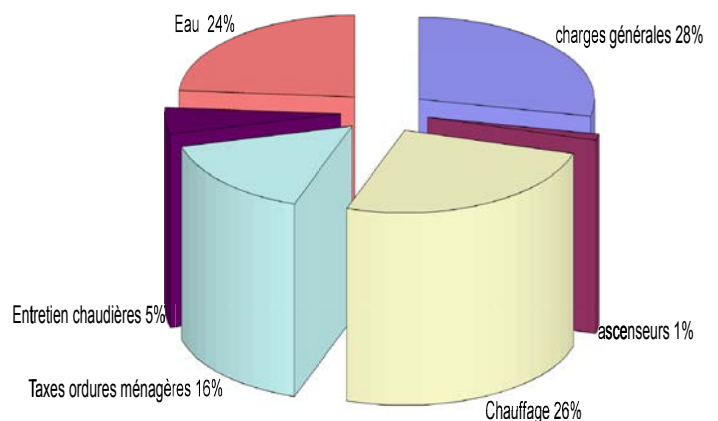
- Entretien des chaudières, VMC, chauffe-eaux, robinetterie
- Taxe sur les ordures ménagères

Communes :

Charges générales

- Nettoyage des parties communes
- Entretien des espaces verts
- Gardiens
- Eau, électricité des parties communes
- Ascenseurs

Répartition des dépenses 2018



- Comment les charges sont-elles calculées ?



Les charges dites "locatives" sont à verser par le locataire en complément du loyer. Il faut donc bien les distinguer du montant du loyer. Tout au long de l'année, le locataire paie une somme forfaitaire, appelée **provision**, calculée par le propriétaire en tenant compte de deux paramètres :

- Les dépenses réelles du logement l'année précédente.
- Les probables variations de ces dépenses estimées par le propriétaire.

- La répartition

Il y a deux modes de répartition des charges :

A la consommation réelle (eau, chauffage si présence d'un compteur individuel)

Au tantième :

il s'agit d'une clé de répartition dont le calcul intègre la surface conventionnée du logement (surface corrigée ou utile) et le nombre de jours exacts d'occupation du logement sur une année pleine. D'une année à l'autre, selon qu'il s'agit d'une année de 365 ou de 366 jours, les tantièmes peuvent varier légèrement. La dépense globale de l'immeuble est alors répartie sur tous les logements en fonction de leurs tantièmes.

Exemple : une dépense de 100€ est à répartir dans un immeuble comprenant 1 T2 de 45 m² de surface utile, 1 T3 de 55 m² et 1 T4 de 65 m².

- Les tantièmes totaux de l'immeuble pour l'année 2018 sont de $(45+55+65) \times 365j = 60\ 225$
- Les tantièmes du locataire du T2 arrivé le 01/09/2018 sont de $45 \times 122j = 5\ 490$
- Le montant refacturé au locataire du T2 est de $100 \times 5\ 490/60\ 225 = 9,12 \text{ €}$

ATTENTION AU DEPASSEMENT

Afin de limiter le poids des charges et les gros écarts de régularisation, il est important :

- d'économiser les consommations d'eau et de chauffage, même en collectif.
- de fournir systématiquement au service « charges locatives » le relevé de compteur d'eau, si celui-ci n'a pu être effectué par le releveur agréé.
- de déclarer au service « charges locatives » les événements modifiant significativement et durablement l'occupation du logement (départ d'un occupant ou accueil d'un membre de la famille)
- de remédier immédiatement aux fuites d'eau.



Le locataire est responsable de l'**entretien** et des **menues réparations** du logement, le propriétaire supporte les **réparations plus importantes**. Cette règle concerne le logement proprement dit. Ainsi, s'il faut remplacer le joint d'un robinet (en appelant la société sous contrat d'entretien), c'est le locataire qui doit s'en charger. Si, en revanche, il faut changer le robinet, c'est au propriétaire de s'en occuper.

- La régularisation des charges

Une fois par an, le propriétaire calcule les dépenses réelles de l'année et les compare aux provisions payées par le locataire. C'est la **régularisation annuelle des charges**. La différence entre les dépenses réelles et les provisions encaissées par le propriétaire est alors facturée si les dépenses sont plus élevées ou remboursée dans le cas contraire.

Enfin, à la suite de la régularisation des charges, le propriétaire recalcule le montant des provisions à facturer au locataire l'année suivante. C'est une **prérogative** qui appartient au **propriétaire** et à laquelle le locataire ne peut s'opposer.

- Les facteurs de variations

Divers facteurs peuvent influencer les charges à la hausse ou à la baisse :

- Les consommations réelles d'eau ou de chauffage
- Les prix du gaz (+12,5% en 2018), de l'eau (+1,3% en 2018), de l'électricité (+1,3% en 2018)
- Le montant des contrats d'entretien ou de nettoyage renégociés en moyenne tous les 3 ans par le bailleur.
- Le montant des taxes (+0,25% en 2018 pour les ordures ménagères)

OPÉRATION TRANQUILLITÉ VACANCES

Partez l'esprit tranquille avec l'opération « Tranquillité Vacances ». N'hésitez pas à informer le commissariat de police ou la gendarmerie de vos dates de vacances. Des patrouilles quotidiennes surveilleront votre domicile pendant votre absence.

CONTRE LA PROLIFÉRATION DES INSECTES

Afin de lutter efficacement contre la présence de nuisibles, un document a été distribué aux locataires, rappelant les gestes et les conseils pratiques à mettre en œuvre au quotidien. Parallèlement, MAH et l'Agglomération sont intervenues pour traiter les parties communes et les réseaux communaux.



LE REGLEMENT INTERIEUR REACTUALISE

Il fixe les règles de tranquillité, d'hygiène, de qualité de vie et de civisme pour les locataires, les personnes vivant dans un logement de MAH et à tous leurs visiteurs et s'applique dans les parties privatives, mais aussi dans les parties communes et les espaces verts. Il est signé et distribué à tout nouveau locataire du parc. Ce règlement, récemment réactualisé, a fait l'objet d'une validation par les associations de locataires. A retrouver intégralement sur

www.montelimar-agglomeration-habitat.fr

A COLLER SUR VOS BOITES

Des autocollants « STOP PUB » sont à votre disposition gratuitement à l'accueil de nos locaux (Tour H).



Pour nous joindre :

ACCUEIL DU PUBLIC
du lundi au jeudi
de 8h15 à 12h et de 13h à 16h30
le vendredi de 8h à 12h
Tél. 04 75 01 69 80

Réclamation technique :

numéro vert 0800 300 666
Aux heures d'ouverture de MAH

Astreinte technique 06 71 27 91 78

Attention : numéro réservé aux urgences

contact@montelimar-agglomeration-habitat.fr
Montélimar - Agglomération Habitat
Tour H - 3 place Clemenceau - BP 293
26207 Montélimar Cedex

Directeur de la publication : Patricia Brunel-Maillet
Rédaction : Sylvie Merlet - Marie Bertrand (stagiaire)
services de Montélimar - Agglomération Habitat
Photos : Sylvie Merlet - Marie Bertrand - X
PAO et impression : imprimerie Bayle Montélimar
Papier recyclé - ISSN : 2115-080X
Périodique

VOUS AVEZ FAIT LA FETE !

Belle réussite pour les 20 ans de la fête des Voisins

Vous avez été nombreux à participer à ces moments d'échanges et de convivialité organisés par les locataires dans plusieurs quartiers. Un bel exemple « de vivre ensemble » partagé autour de repas, de jeux pour enfants ou lors d'une partie de pétanque. Bravo à vous tous pour votre mobilisation.

Bavière

Le jardin du Bouquet



Les Champs

La Dame



Châteauneuf du Rhône

Tu as entre 16 et 18 ans... Tu es locataire de Montélimar-Agglomération Habitat ? Tu es fan de cinéma ? Tu souhaites rejoindre le jury Jeune du Festival « de l'Écrit à l'Écran ? »... inscris-toi sur le site : www.montelimar-agglomeration-habitat.fr ou sur notre page Facebook