

trait - d'union

Le magazine des locataires



Dossier

Comment bien comprendre mes charges locatives ?

LA LÉGIONELLOSE :
QU'EST-CE QUE C'EST ?

✓ Campagne d'affichage : Ne laissons pas les incivilités nous dépasser !

Les locataires participent aux choix de Toit et Joie

Les administrateurs de Toit et Joie et les associations de locataires* ont validé le nouveau plan de concertation locative. Il prévoit 2 niveaux de concertation.

Deux fois par an, un conseil central réunira désormais des représentants de Toit et Joie et 10 représentants des locataires, affiliés ou adhérents d'associations nationales. Le conseil central est consulté et débat de tous les sujets d'ordre général touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie sur l'ensemble du patrimoine de la société (le plan d'entretien, les investissements, le budget, les charges, les évolutions réglementaires...).

En complément de la concertation centrale, une concertation locale, par secteur géographique, sera organisée annuellement.



Le plan de concertation peut être consulté :
- en ligne sur www.mon-compte.toitetjoie.com
- à la loge de votre gardien(ne), qui le tient disponible pour les locataires qui le souhaitent

Autour de la table, les représentants de Toit et Joie et ceux des locataires débattent des sujets concernant les résidences, émettront des propositions et organiseront les éventuelles consultations d'accords collectifs.

Nous espérons que cette concertation locale permettra de développer la participation des locataires en les impliquant dans le fonctionnement de leur résidence (entretien, propreté, sécurité, civilité...) et qu'elle favorisera également les projets visant à renforcer le lien social.

* les quatre associations nationales de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation et présentes sur le patrimoine de Toit et Joie.

au sommaire

- P.2 /** Les locataires participent aux choix de Toit et Joie
- P.2 /** Le 5 avril, passez à la TNT haute définition !
- P.3 /** Ne laissons pas les incivilités nous dépasser !
- P.4 /** La légionellose : qu'est-ce que c'est ?
- P.5 /** Comment bien comprendre mes charges locatives ?

LE 5 AVRIL, PASSEZ À LA TNT HAUTE DÉFINITION !

Le passage à la TNT haute définition aura lieu sur l'ensemble du territoire les 4 et 5 avril prochains. Ce changement implique le cas échéant une mise à niveau de votre équipement TV.



Comment savoir si mon téléviseur est adapté ?

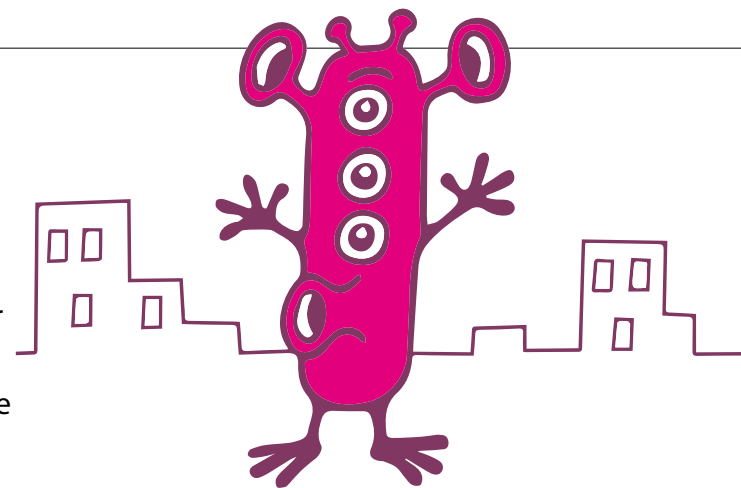
Il vous suffit d'allumer votre téléviseur et de vous positionner sur la chaîne Arte (faire le test sur le canal n°7 puis le n°57). Si le logo « ARTE HD » apparaît à l'écran sur au moins un de ces 2 canaux, c'est que vous êtes paré pour la TNT HD !

Et si ce n'est pas le cas ?

Pas besoin de changer de téléviseur : un décodeur TNT HD externe suffit. L'Agence Nationale des Fréquences (ANFR) rappelle qu'un plan d'aide est prévu par l'Etat. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à consulter le site www.anfr.fr.

Ne laissons pas les incivilités nous dépasser !

Toujours soucieux de lancer de nouvelles actions destinées à améliorer la qualité de vie sur nos résidences, chaque gardien de Toit et Joie s'est vu proposer de participer à une campagne d'affichage intitulée « Ne laissons pas les incivilités nous dépasser ».



Le principe créatif de cette campagne repose sur le concept de « réalité augmentée », l'idée étant de montrer comment, en cessant de réagir face aux petites incivilités du quotidien, nous risquons de les voir nous dépasser.

Cette campagne se décline en 6 thèmes, représentant les 6 problèmes les plus fréquemment observés sur notre patrimoine, à savoir les salissures en parties communes, les jets d'ordures par les fenêtres, les effets personnels (vélos et poussettes) retrouvés en parties communes, les encombrants

stockés sur les emplacements-parking, le manque de respect envers les membres du personnel Toit et Joie et les nuisances sonores.

Chaque gardien participant a pu choisir les incivilités qu'il souhaitait traiter, et les outils mis à sa disposition (grandes affiches A3, affiches A4, flyers).

Nous espérons sincèrement que cette campagne provoquera une prise de conscience chez certains, et qu'elle donnera lieu à des débats positifs autour du « savoir-vivre ensemble ».



RAPPEL : PAIEMENT PAR CHÈQUE

Si vous souhaitez régler votre loyer ou vos charges locatives par chèque, nous vous rappelons que votre chèque doit être remis à votre gardien(ne) accompagné du TIPSEPA NON SIGNÉ.



La légionellose, qu'est-ce que c'est ?

La légionellose est une maladie infectieuse provoquée par une bactérie appelée la légionnelle, qui se développe dans les réseaux d'eau chaude sanitaire. Tant que son taux de présence ne dépasse pas un certain seuil, la présence de légionnelles dans l'eau ne présente aucun risque pour votre santé. Au-delà d'un certain seuil, le risque de contracter la légionellose en inhalant des microgouttelettes d'eau contaminée apparaît.

Il s'agit d'un sujet de santé publique, pour lequel Toit et Joie applique le principe de précaution en menant une politique de surveillance particulière sur son patrimoine, destinée à limiter au maximum les probabilités de contamination.

QUE DIT LA LOI ? QUE FAIT TOIT ET JOIE ?

En tant que bailleur social, Toit et Joie n'a aucune obligation légale de surveiller le taux de légionnelles présentes dans les réseaux d'eau de ses résidences. En effet, seuls certains établissements publics (ex : écoles, hôpitaux...) sont obligés par la loi sur ce sujet, et doivent réaliser des analyses régulières. Soucieuse de la sécurité et de la santé de ses locataires, la SA Hlm Toit et Joie a mis en place **une politique de surveillance particulière** et a choisi de procéder à **deux prélèvements de contrôle par an**, sur l'ensemble de ses résidences.

Lorsque les prélèvements de contrôle indiquent une présence élevée de légionnelles dans l'eau, un traitement chloré de l'eau est mis en place et il est demandé à l'ensemble des locataires de la résidence concernée de ne plus utiliser leur douche. En effet, comme expliqué plus haut, la légionellose se contracte en inhalant des microgouttelettes (ou aérosols) d'eau contaminée et la douche est la principale source d'émission de microgouttelettes. C'est pourquoi en cas d'alerte légionnelle lancée sur votre résidence, vous ne risquez rien à boire l'eau du robinet ou à prendre un bain. A l'issue des 15 jours de traitement, de nouveaux prélèvements sont effectués afin de vérifier que le traitement a bien fait effet. Si le taux de légionnelles est redescendu à un seuil ne présentant plus de danger pour les habitants de la résidence, l'alerte légionnelle est levée et les locataires sont informés qu'ils peuvent à nouveau utiliser leurs douches normalement.

LES GESTES DE PRÉVENTION

Afin de réduire les risques de prolifération de la légionnelle dans l'eau, il est primordial de prendre l'habitude de réaliser ces gestes de prévention :

- ✓ **Je démonte, nettoie, détarte et désinfecte (au vinaigre blanc par exemple) les pommeaux de douche et les embouts des robinets au moins une fois par mois.**
- ✓ **Je m'assure de faire couler de l'eau froide et de l'eau chaude, à chaque point d'eau de mon logement (évier, lavabos, douche...) au moins une fois par semaine.**
- ✓ **Après une absence prolongée, je fais couler l'eau froide et l'eau chaude pendant plusieurs minutes, avant toute utilisation.**
- ✓ **Je surveille la température de l'eau chaude et je signale à mon gardien les dysfonctionnements observés (ex : baisse de température, eau bouillante). L'eau chaude doit en effet être très chaude (entre 50 et 60°C), mais pas bouillante.**

Comment bien comprendre

mes charges locatives ?



LES CHARGES LOCATIVES, QU'EST-CE-QUE C'EST ?

LE RÈGLEMENT DES CHARGES LOCATIVES

LES CHARGES LOCATIVES, QU'EST-CE-QUE C'EST ?

En plus de son loyer, le locataire doit payer des charges locatives. Elles représentent sa contribution aux dépenses engagées par le propriétaire d'un logement (Toit et Joie en l'occurrence) pour le fonctionnement de l'immeuble, ou plutôt à certaines de ces dépenses, car toutes ne sont pas récupérables.

Les charges dites récupérables correspondent aux dépenses que le propriétaire peut récupérer auprès des locataires. Elles comprennent :

- ✓ **les charges générales** (entretien des parties communes, électricité, eau*, contrats d'entretien des équipements collectifs et individuels, frais de personnel...)
- ✓ **les charges de chauffage**
- ✓ **les charges ascenseur** (électricité, entretien, dépannages)
- ✓ **les charges parking** (contrat d'entretien et électricité)

* L'eau

Pour l'eau, il convient de distinguer les dépenses liées à la résidence (ex : eau utilisée pour l'entretien des parties communes) de votre consommation individuelle.

- Les dépenses en eau de la résidence sont intégrées dans le calcul des charges générales et sont régularisées chaque année, en même temps que le reste des charges locatives.
- Votre consommation individuelle en eau donne en revanche lieu à 3 régularisations par an, et à l'envoi d'un avis d'échéance spécifique pour chacune d'entre elles.



LE RÈGLEMENT DES CHARGES LOCATIVES

Le paiement de vos charges repose sur 2 phases distinctes, le versement de provisions et la régularisation.

I - Les provisions

Le montant figurant chaque mois sur votre avis d'échéance est composé du loyer et de la provision sur charges mensuelle. Les provisions sont des estimations des dépenses récupérables à venir pour un logement donné et varient bien sûr en fonction de plusieurs critères (surface du logement, nombre d'habitants...).

Un service dédié aux charges

Toit et Joie a créé un service dédié aux charges il y a un an. Sa mission est de maîtriser les coûts, et d'estimer au plus près les dépenses d'un immeuble pour limiter au maximum l'impact de la régularisation sur le budget des ménages. Les membres de ce service sont des interlocuteurs privilégiés pour les Amicales de locataires, qui vérifient les dépenses de leur résidence. Toit et Joie privilégiant d'une manière générale la rencontre et le dialogue, chaque Amicale a la possibilité d'être reçue au moment de la régularisation annuelle, afin que nous la lui expliquions et que nous répondions à ses interrogations.



II - La régularisation

Aussi précise soit-elle, une estimation ne pourra malheureusement jamais correspondre à la réalité. Le versement mensuel de ces provisions donne donc logiquement lieu chaque année, à une régularisation (pour ajuster la participation du locataire aux dépenses réelles de l'immeuble).

Dans le cadre de cette régularisation, Toit et Joie adresse à chaque locataire son décompte individuel de charges portant sur l'année qui vient de s'écouler.

Son calcul :

| Charges à répartir | Quote-part | Provision | Solde |
|--------------------|------------|-----------|---------|
| 105292,76 | 1451,72 | 1548,46 | -96,74 |
| 65652,97 | 905,18 | 819,84 | 85,34 |
| 1833,25 | 26,85 | 77,12 | -50,27 |
| 871,93 | 9,51 | 3,72 | 5,79 |
| | 2393,26 | 2449,14 | - 55,88 |

1 - LES CHARGES TOTALES DE LA RÉSIDENCE

Dans la colonne « Charges à répartir », figurent les dépenses récupérables totales (hors consommation individuelle en eau*) engagées sur votre résidence pendant une année. Dans cette colonne, les dépenses liées aux charges générales, aux charges ascenseur, aux charges parking et aux charges de chauffage apparaissent de manière distincte.

2 - LA RÉPARTITION PAR LOGEMENT

Ces dépenses sont ensuite réparties par logement, en fonction de la surface habitable. Cette répartition est visible sur la colonne « Quote-part ». Le montant total figurant en bas de cette colonne correspond donc au prix réel de vos charges locatives, sur l'année écoulée.

Logements vacants

Les dépenses de l'immeuble sont logiquement réparties sur l'ensemble des logements. Comme tous les autres, un logement vacant se voit donc imputer des charges locatives. En tant que bailleur, c'est Toit et Joie qui paie les charges de chaque logement vacant. Vos charges locatives ne varient donc pas en fonction du nombre de logements vacants sur votre résidence.

3 - LES VERSEMENTS MENSUELS

Dans la colonne intitulée « Provision », figure la somme des provisions sur charges mensuelles que vous avez versées de janvier à décembre en réglant vos quittances mensuelles.

4 - LA RÉGULARISATION

La régularisation consiste à calculer la différence entre ce que vous devez réellement (total de la colonne « Quote-part ») et la somme des provisions sur charges versées au cours de l'année. Ce calcul permet d'obtenir le « solde ».

✓ Si le solde est positif, vous devez régler ce montant à Toit et Joie, les provisions perçues n'ayant pas suffi à couvrir toutes vos charges locatives. Dans ce cas, vous recevez le mois suivant un avis d'échéance spécifique à cette régularisation des charges, en même temps que votre quittance mensuelle.

✓ Si le solde est négatif, Toit et Joie vous doit ce montant, la somme des provisions perçues étant supérieure au prix réel de vos charges locatives. Dans ce cas, le montant en question sera déduit sur votre prochaine quittance mensuelle.

POUR PLUS DE DÉTAILS concernant le calcul de chaque type de charges, nous vous invitons à consulter le guide « Comprendre les charges locatives » disponible sur www.mon-compte.toitetjoie.com (Rubrique Documents utiles). »

