

Dossier :

## TOUT COMPRENDRE DES CHARGES LOCATIVES

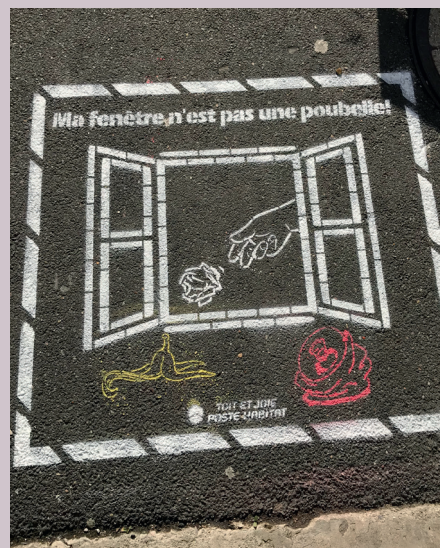


## Sommaire

- P.2 /** Un moyen original de lutter contre les incivilités
- P.3 /** Êtes-vous incollable sur... le chauffage collectif ?
- P.4-5 /** Tout comprendre des charges locatives
- P.6 /** Un lion majestueux à Saint-Michel-sur-Orge
- P.7 /** Parole aux habitants

## UN MOYEN ORIGINAL DE LUTTER CONTRE LES INCIVILITÉS

Initiative originale destinée à lutter contre les incivilités du quotidien (ex : jet d'ordures par les fenêtres, dépôt sauvage d'ordures ménagères), malheureusement persistantes et difficiles à endiguer sur certaines résidences : **la réalisation de peintures à même le sol ou sur les murs, à l'aide de pochoirs et de bombes de peinture.** La démarche est d'autant plus originale que ces peintures donnent lieu, dès que cela est possible, à un **atelier d'initiation à la peinture avec bombes, proposé aux enfants de la résidence.** Les premières peintures ont eu lieu dans notre résidence de Clichy-sous-Bois, en attendant d'autres.



## LE STATIONNEMENT

**Les modalités de stationnement des véhicules varient en fonction des résidences : parking souterrain ou aérien, boxes de stationnement, présence d'un local dédié aux 2 roues... Cependant, certaines règles sont immuables et doivent être respectées en toutes circonstances.**

- Pour des raisons de sécurité et pour limiter les risques de prolifération du feu en cas d'incendie, il est **interdit** d'utiliser son emplacement comme un **lieu de stockage.**
- Il est **strictement interdit** de procéder à tout **lavage, graissage, ou réparation de véhicule dans le parking** (même sur les emplacements privatifs), ou aux abords extérieurs de votre immeuble. Cette interdiction repose principalement sur la sécurité-
- incendie (essence, graisse... sont des **produits très inflammables**) et vise aussi à éviter toute dégradation (peinture au sol dans le parking, espaces verts).
- Sauf zone de stationnement libre, **chaque locataire d'un emplacement doit respecter celui qui lui a été attribué.**
- Sauf parking libre d'accès et gratuit, il est impératif d'être **titulaire d'un contrat de location** pour bénéficier d'un emplacement parking. Nous nous

réserveons le droit de faire enlever tout véhicule stationné sur un emplacement réservé ou libre; Si vous souhaitez louer une place de parking, merci de vous adresser à votre gardien(ne).

- Soyez vigilants et veillez à **ne jamais bloquer la voie d'accès-pompiers** en garant votre véhicule. En cas d'urgence, vous risquez de perturber l'accès des secours à la résidence et d'engager votre responsabilité civile.
- Nous vous rappelons qu'au même titre que votre loyer, le **règlement** de votre emplacement parking est une **obligation.**

**En cas de non-respect de l'une de ces règles, Toit et Joie se réserve le droit de résilier le contrat de bail concerné et de procéder à la désactivation de l'émetteur parking.**

## Êtes-vous incollable sur... Le chauffage collectif ?



### Quand ?

Les chaufferies collectives sont en fonctionnement **d'octobre à avril.** La date exacte de démarrage et d'arrêt des installations collectives de chauffage varie selon les années, en fonction des températures constatées.

### Quelle température ?

Les installations de chauffage sont programmées pour **assurer 19°C dans les logements.**

### Pourquoi cette limite de 19°C ?

Concrètement, vous permettre de chauffer davantage votre appartement serait **déraisonnable d'un point de vue écologique mais aussi économique.** Un seul degré de plus augmenterait en effet de près de 10 % vos charges de chauffage.

En matière de chauffage collectif, ce n'est pas Toit et Joie mais la loi qui fixe à 19° C la limite supérieure de chauffage pour l'ensemble des pièces d'un logement (article R. 131-20 du Code de la construction et de l'habitation).

### Radiateur froid ?

Les chaufferies **chauffent plus ou moins en fonction de la température extérieure** qui est mesurée à l'aide d'une sonde. Ainsi, quand la **température extérieure est douce**, il est possible que vos radiateurs soient **tièdes voire froids.**

Ceci dit, si vous pensez qu'un ou plusieurs de vos radiateurs ne fonctionne pas normalement, nous vous invitons à contacter votre gardien(ne), qui viendra procéder aux vérifications nécessaires, à l'aide de matériel étalonné et adapté.

### Quelles sont les températures idéales ?

Les températures **recommandées** pour des questions de **bien-être** et de **santé** se situent à **19°C** dans le **salon**, et **entre 16 et 17 °C** dans les **chambres.** Nous vous conseillons donc de ne pas chauffer au maximum dans les chambres.

D'une manière générale, ne chauffez pas plus que nécessaire. Un **degré de moins** représente en effet une **économie potentielle de 7%** sur vos charges de chauffage.

# TOUT COMPRENDRE DES CHARGES LOCATIVES



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 sont les dépenses initialement prises en charge par le propriétaire, mais qu'il peut se faire rembourser par les 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 (à hauteur de 73%), dépannages,
- **les charges parking** : contrat d'entretien et de nettoyage du parking, 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 deux régularisations par an, et à l'envoi d'un avis d'échéance spécifique pour chacune d'entre elles.

## PAIEMENT EN 2 PHASES

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

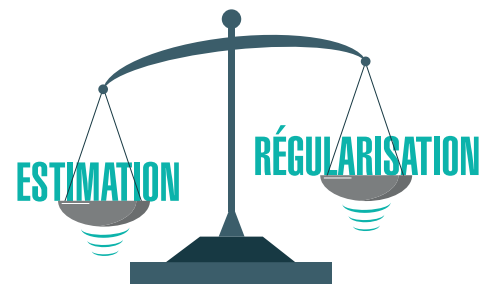
### 1- LE VERSEMENT DE PROVISIONS

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 la surface du logement.

### Un service dédié aux charges

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 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.



## 2 - 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.

Son calcul :

### LES CHARGES TOTALES DE LA RÉSIDENCE

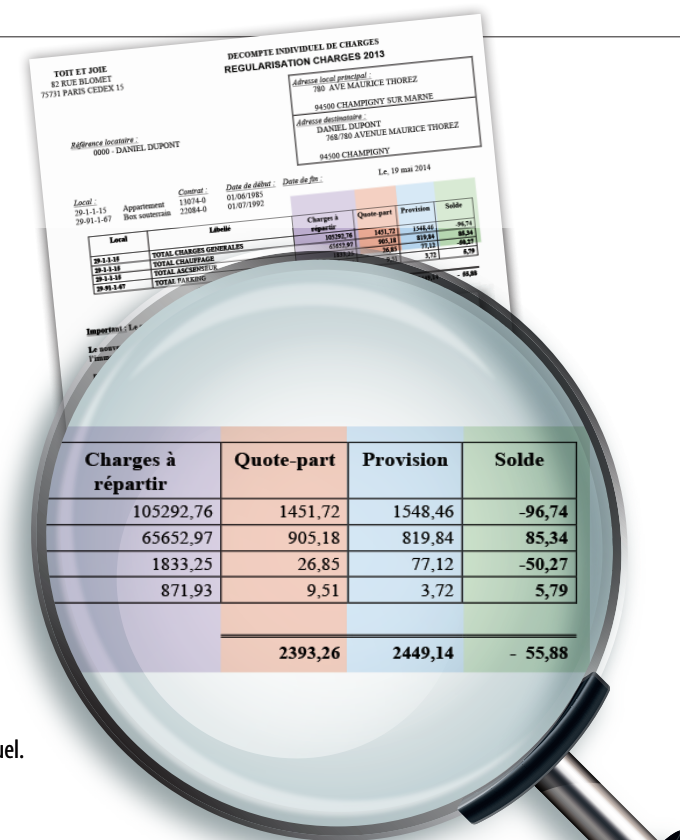
Dans la colonne « Charges à répartir », figurent les dépenses récupérables totales (hors consommation individuelle en eau\*) engagées sur votre résidence pendant une année. Dans cette colonne, les dépenses liées aux charges générales, aux charges ascenseur, aux charges parking et aux charges de chauffage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

### 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.



### 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.

### 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 », qui donne lieu à l'envoi d'un relevé individuel et à l'envoi d'une quittance spécifique, un mois après.

- ✓ 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.
- ✓ 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.



## UN LION MAJESTUEUX À SAINT-MICHEL-SUR-ORGE

**Parmi les différents projets issus des « résidences de création », qui voient des artistes s'installer sur nos résidences pour construire un projet artistique avec les habitants, celui mené sur notre résidence de Saint-Michel-sur-Orge, a donné lieu à une création particulièrement impressionnante !**

L'association et le lieu artistique La Lisière, a pour but de diffuser l'art dans l'espace public, au plus près de là où habitent les gens. Avec Anton et Teurk, deux artistes issus du monde du street-art, ils ont rapidement eu l'idée de créer un animal, qui viendrait faire le lien entre le bois et le quartier des Genêts, comme s'il était tout droit sorti de la forêt.

C'est à la rencontre des habitants que l'idée s'est affinée et précisée. Où l'œuvre allait-elle être installée ? L'idée d'un animal plaisait, mais lequel ?

Les habitants ont été impliqués de diverses manières. Pour préciser le projet tout d'abord, à travers de nombreux rendez-vous : ateliers de dessins, d'écriture et de réflexion, de peinture... C'est à l'occasion de ces ateliers que le concept d'**animal totem**, véritable emblème du quartier, est né et que le choix des habitants s'est porté sur le **lion**, symbole de fierté par excellence.

Les habitants ont ensuite été impliqués dans sa création proprement dite. Une initiation à la soudure a par exemple été organisée dans l'atelier des artistes Anton et Teurk. Pendant le confinement, des vidéos Zoom ont aussi été utilisées par les artistes pour maintenir le lien et montrer l'avancement de la construction du lion.



Le lion s'installe désormais au centre de la résidence et du quartier des Genêts. Cette œuvre pérenne, incarne une réelle fierté pour les habitants de la résidence, comme pour Toit et Joie - Poste Habitat. Elle s'inscrit enfin dans le cadre du dispositif du ministère de la Culture « 1 immeuble, 1 œuvre ».

L'inauguration de ce totem géant a eu lieu le vendredi 24 septembre, en présence de **Sophie Rigault, maire de Saint-Michel-sur-Orge**, de plusieurs autres personnes de la Mairie, et d'Aurélié Gros, vice-présidente du département de l'Essonne déléguée à la culture.

Plusieurs collaborateurs étaient également présents, tels que Guy Dubois, le gardien de la résidence, ainsi que de nombreux habitants. Comme un bel article publié sur [LeParisien.fr](http://LeParisien.fr) l'explique, ce magnifique lion est « **leur œuvre** ».

Plus d'infos sur [www.sceneculturellehm.com/saint-michel-sur-orge](http://www.sceneculturellehm.com/saint-michel-sur-orge)



En voici une belle histoire !  
**Bénédicte**, résidente à Sevrans, nous raconte comment une initiative solidaire à échelle modeste a rencontré un succès qui a dépassé ses attentes.

### Bénédicte, habitante à Sevrans (place Prairial)

« Sevrans est une ville qui bouge, où de très belles histoires s'écrivent, bien loin de l'image sulfureuse dont elle souffre parfois. Une de mes connaissances qui réside dans le quartier des Beaudottes, est à l'initiative d'une démarche de collecte de nourriture dans son quartier, menée par l'association Maman Maréchal Femmes Solidaires.

De mon côté, je réside Place Prairial, dans le centre-ville de Sevrans. Au sortir du confinement, leur action aux Beaudottes m'a donné envie d'initier une collecte solidaire sur ma résidence. Le but était ensuite de redistribuer la nourriture collectée aux autres quartiers de la ville (via l'association Femmes Solidaires), qui semblaient avoir été plus fortement touchés par la crise sanitaire. Une crise qui avait elle-même pu générer des difficultés à se nourrir correctement.

Au moment de communiquer sur la collecte, quelques voisins m'ont aidé à faire du porte-à-porte. Nous sommes parvenus à trouver un référent par bâtiment, ce qui a grandement facilité la collecte proprement dite, qui a duré une semaine. Tous les soirs, le référent du bâtiment venait récupérer le sac de provisions, installé dans le hall le matin, stockait la nourriture collectée et remettait le sac vide à sa place pour la journée suivante.

En parallèle, je me suis rapprochée du Casino du quartier, dont je connais bien les personnes qui y travaillent. Ils m'ont permis d'organiser une seconde collecte au niveau du magasin. Je tiens à remercier ces personnes (Rquia, Ghislain et Jamie) car il est rare de voir ce type d'action être soutenu, à moins d'être une association nationale connue.

Au moment de remercier les habitants de la résidence pour le succès de la 1<sup>ère</sup> collecte, nous avons pu tout de suite annoncer la 2<sup>ème</sup>, dont le succès nous a presque dépassés...

Entre les produits à dates courtes que nous avons pu récupérer de la part de l'enseigne, ce que les habitants de la résidence ont apporté et ce que des personnes venues faire leurs courses déposaient en sortant, nous avons pu remplir 7 voitures de cartons de provisions !

Cette grande expression de solidarité m'a beaucoup touchée et m'a rappelé que la générosité est présente dans le cœur des gens, il suffit parfois de leur offrir une opportunité de l'exprimer.

**Je tiens à remercier chaleureusement toutes celles et tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à cette initiative. Cette réussite est la vôtre ! Je tiens aussi à remercier l'association Femmes Solidaires. Si notre contribution leur a donné un peu de peps pour leurs futures collectes sur d'autres lieux de la ville, j'en suis ravie. J'encourage enfin les habitants de la résidence Toit et Joie située à Sevrans-Beaudottes, à les soutenir et à participer à leurs actions.**

Contact :

**ASSOCIATION MAMAN  
MARÉCHAL FEMMES SOLIDAIRES**

29, av. Youri Gargarine  
93270 SEVRANS  
Tél : 07 53 19 01 76



# MASQUES, GANTS...

## MERCI DE NE PAS LES JETER EN PARTIES COMMUNES !

En raison du contexte sanitaire, il est important que vous veilliez à **ne pas jeter vos masques usagés** (mais aussi gants, lingettes...) aux abords de la résidence, ou bien dans les parties communes intérieures (**même dans les corbeilles à papier situées dans les halls**).

Ces déchets particuliers, doivent être jetés **dans un sac-poubelle**, avec le reste de vos ordures ménagères. Il est ensuite **important de bien fermer le sac**, avant de le déposer à l'intérieur du container prévu à cet effet.



Les membres du personnel de proximité restent mobilisés et réalisent leur travail de nettoyage avec le même sérieux. Nous vous demandons donc de faciliter leur travail en étant vigilants sur ce sujet.

En faisant cela, vous contribuerez également à la protection des éboueurs de la commune, qui continuent d'assurer l'enlèvement des ordures ménagères, et à celle de vos proches et de vos voisins.

*Nous vous remercions par avance pour votre vigilance.*



TOIT ET JOIE  
POSTE HABITAT