

Chers locataires,



« J'avais consacré mon précédent éditorial à l'importance que nous attachons au dialogue et aux échanges avec nos locataires et leurs représentants. La participation aux dernières élections montre votre engagement à nos côtés pour préserver et améliorer votre quotidien. Vos nouveaux représentants sont désormais présents à nos conseils d'administration, ils participent à nos débats, prennent part au vote sur les délibérations relatives à la gestion du patrimoine, et nous nous en félicitons. Vos représentants ont été élus le 2 décembre dernier, notre conseil d'administration de fin d'année qui s'est tenu le 9 décembre a déjà eu le plaisir de les accueillir. Cette collaboration avec vos nouveaux représentants va s'inscrire dans la durée, jusqu'au prochain renouvellement prévu en 2018.

La fin d'année approche et j'espère qu'elle sera l'occasion pour vous de vous retrouver en famille et auprès de vos proches. Je vous souhaite par avance de bonnes fêtes de fin d'année, au nom de toute l'équipe d'Habitat 06.

Le Directeur Général - Laurent CHADAJ



Présente à vos côtés tout au long de l'année, l'équipe de la gestion locative vous souhaite une excellente année 2015 !

Nous vous présentons nos meilleurs vœux de santé, de bonheur et de réussite et vous souhaitons un avenir particulièrement souriant.



Pour cette nouvelle année votre satisfaction est plus que jamais notre priorité.



## Hausse des loyers



En application des termes du contrat de location, les loyers sont révisés tous les ans au 1<sup>er</sup> janvier.

Cette évolution est basée sur l'évolution de l'indice IRL (Indice de Révision des Loyers).

Au 1<sup>er</sup> Janvier 2015, la hausse des loyers sera de 0.57 %.

## Enquête SLS

Si vous ne bénéficiez pas de l'APL nous vous avons adressé l'enquête sur les revenus et la situation des occupants.

Si vous n'avez pas répondu à cette enquête, nous vous invitons à nous retourner les documents dans les meilleurs délais pour ne pas avoir à payer un supplément de loyer maximum (qui peut atteindre plus de 1 000€/ mois).

URGENT





# Info /Pratique : Les Charges locatives



## Définition :

Il faut distinguer :

- les charges locatives qui correspondent à des services ou à des menus travaux effectués par le bailleur au profit d'un ensemble de locataires
- les réparations locatives qui s'appliquent à des travaux d'entretien courant effectués sur des locaux ou des équipements à usage privatif

## Le contenu :

La liste des charges locatives (aussi appelées dépenses récupérables) est définie par décrets.

On peut lister les principales rubriques suivantes :

- Les dépenses liées aux consommations : consommations d'eau (froide ou chaude), de gaz, d'électricité, de chaleur, ...
- Les dépenses relatives aux contrats d'entretien : contrat d'entretien des chaudières et chaufferies, des ventilations, des ascenseurs, des portes automatiques de garages, de compteurs d'eau (souvent liés aux prestations de relevés), ...
- Les dépenses relatives à l'entretien des parties communes : contrats des entreprises de nettoyage ou d'entretien des espaces verts. Si l'entretien est effectué par du personnel salarié de l'entreprise, la dépense à prendre en compte est le coût du salaire et des charges patronales correspondants aux tâches d'entretien.
- Les dépenses liées à l'hygiène : produits de désinfection, de désinsectisation, ...
- Les dépenses concernant l'entretien courant et les petites réparations en parties communes : serrurerie, électricité, plomberie, ...
- Les taxes relatives à l'enlèvement des ordures ménagères

## La régularisation :

Les charges locatives font l'objet de versement d'acomptes mensuels. Ceux-ci peuvent être différenciés par nature (charges générales, charges ascenseurs, charges de chauffage, charges d'eau, ...).

A l'issue de chaque année civile, une régularisation doit être effectuée. Il s'agit de répartir l'ensemble des dépenses récupérables de l'exercice entre les différents locataires selon des critères définis par le bailleur.

L'écart résultant entre la quote-part de chaque résident et les acomptes versés correspond à la régularisation (qui peut-être créditrice ou débitrice). En fonction du résultat de cette régularisation, le bailleur peut être amené à modifier les acomptes mensuels.



## RESULTAT DES ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES

Les locataires d'Habitat 06 ont été invités à voter, en cette fin d'année, afin d'élire leurs représentants au sein du Conseil d'Administration d' Habitat 06.

Le dépouillement des élections a eu lieu mardi 02 décembre 2014 à 14h00 en présence d'un huissier et des représentants des listes candidates.

Le taux de participation à ce scrutin est de 28% ce qui est un des meilleurs résultats de la profession pour cette année. Félicitations à tous les votants.

Chaque liste candidate a obtenu un siège:

- Liste CLCV : 129 voix.1 élue: Mme LOISEL Catherine.
- Liste CGL : 101 voix. 1 élu : Monsieur MANGIAROTTI Antoine.

Félicitations et bienvenue à eux au sein du Conseil d'Administration d'Habitat 06.



Ces représentants des locataires sont de vrais partenaires du bailleur. Ils peuvent, en dehors des réunions du Conseil d'Administration, débattre de divers points de gestion au sein du Conseil de Concertation Locative (CCL) qui réunit plusieurs fois par an les représentants d'Habitat 06 et les représentants d'organisations représentatives des locataires présentes dans le patrimoine de la société pour faire le point sur la vie de l'immeuble, les espaces verts, les problèmes de gardiennage, les travaux à effectuer...