

à propos

LE JOURNAL DES LOCATAIRES D'HABITAT DE LA VIENNE



TOUT SAVOIR SUR

LA RÉGULARISATION DES CHARGES



En bref

Un kit hydro-économe offert par Habitat de la Vienne



En direct

Mise en place des Conseils Citoyens (Défense des intérêts des quartiers)



On vous dit tout

Les services aux seniors



Rejoignez-nous sur
www.habitatdelavienne.fr



“
La question des
charges doit être
claire pour tous
”

Edito

Comme chaque année, le mois de mai est le mois au cours duquel, chacun d'entre vous va recevoir son relevé individuel de régularisation de charges lié à son logement pour l'année précédente. C'est donc l'occasion pour nous d'aborder la question des charges locatives. Car même si la loi encadre précisément la répartition des frais locatifs, il n'est pas toujours aisé de comprendre ce que nous payons.

Pourquoi ? Combien ? La question des charges constitue un sujet de préoccupation pour un bon nombre de locataires. Voici pourquoi nous vous proposons de découvrir dans votre journal "À Propos" un dossier entièrement consacré au sujet et élaboré en collaboration avec le services des charges d'Habitat de la Vienne, pour vous permettre de trouver des réponses à vos interrogations en décryptant votre relevé.

Après ce tour d'horizon sur la thématique, si une question subsistait concernant une dépense que l'on vous facture, n'hésitez pas : nos équipes restent disponibles pour vous répondre et vous accompagner !

Très bonne lecture à tous !

Henri COLIN
Président

En bref

Soyez vigilants : attention au démarchage abusif



Face à la hausse des démarchages abusifs, Habitat de la Vienne tient à vous mettre en garde contre certains courriers vous proposant notamment un contrat d'assistance pour des installations de diverses natures dans votre logement. Nous vous rappelons qu'en tant que propriétaire, Habitat de la Vienne est déjà titulaire de contrats pour l'entretien des installations de robinetterie, de chauffage, de production d'eau chaude... De plus beaucoup de ces propositions faites par diverses sociétés concernent des installations dont les réparations incombent au propriétaire et non au locataire [exemple : la réparation d'une fuite sur une canalisation d'eau...].

IMPORTANT : si vous êtes destinataire de ce type de démarchage [courriers, visites, ou appels téléphoniques] n'hésitez pas à nous en informer avant de les accepter et de souscrire à un contrat qui serait totalement inutile et qui vous engagerait pour une période plus ou moins longue. Pour toute question : 05 49 45 66 76

Sommaire

Edito

p. 02

En bref

p. 03

Soyez vigilants : attention au démarchage abusif / Bientôt dans votre boîte aux lettres : un kit hydro-économique offert par Habitat de la Vienne ! / Le 27 mai : pensez à la fête des voisins pour créer de la convivialité

Grand angle

p. 04

Tout savoir sur la régularisation des charges

En direct

p. 06

Mise en place des Conseils Citoyens (Défense des intérêts des quartiers) / Retour sur l'installation des compteurs avec suivi personnalisé

On vous dit tout... p. 07

Les services aux seniors

Devenez propriétaire p. 08

Pavillons et terrains à vendre

A propos, le magazine des locataires d'Habitat De La Vienne, 33, rue du Planty - BP 27 - 86180 Buxerolles

Direction de la publication : Pascal Aveline - Photographies : Habitat De La Vienne, Fotolia
Rédaction et mise en page : Audrey Robin - Maquette : Obea communication - Impression : Megatop - Tiré à 9 500 exemplaires

Bientôt dans votre boîte aux lettres : un kit hydro-économe offert par Habitat de la Vienne !

Habitat de la Vienne a signé une convention avec Enviro Développement [société implantée à Châtelleraut depuis plus de 20 ans] pour permettre à l'ensemble de ses locataires de diminuer leurs consommations d'eau et d'électricité grâce à la **distribution d'un kit hydro-économe dans les trois prochains mois**. Ces kits, qui seront remis gratuitement à tous les locataires par voie postale, comprennent un pommeau de douche, deux aérateurs [dit "mousseurs"] et dix ampoules Led de classe A+. En les installant, votre consommation pourrait diminuer de moitié pour un service tout aussi efficace. Des économies appréciables quand on sait que le pommeau de douche promet d'atteindre un débit inférieur à 7,2 litres par minute, et les aérateurs régulateurs de débit à 5,67 litres par minute, alors que le débit moyen d'un robinet ouvert est,



quant à lui, de 12 litres par minute ! Un livret combinant les trucs et astuces pour réduire vos consommations au quotidien sera également joint à cet envoi ainsi qu'une notice d'installation personnalisée afin de faciliter sa mise en place. Habitat de la Vienne prévoit cependant, pour ses locataires les plus âgés, la prise en charge de l'installation à domicile. Pour tous les autres, un tutoriel vidéo sera consultable sur le site www.habitatdelavienne.fr pour vous aider à adopter les bons gestes dans l'installation de vos nouveaux outils d'économie d'énergie.

Le 27 mai : pensez à la fête des voisins pour créer de la convivialité



La désormais incontournable fête des voisins revient le vendredi 27 mai pour sa 16^{ème} édition en France mais aussi dans le monde. Inventée en France, la Fête des voisins s'étend aujourd'hui à trente-trois pays. A son origine, Anastase Périfan, conseiller municipal parisien, décide de créer en 2000, avec d'autres, la Fête des voisins après avoir découvert en 1997 une

femme âgée morte dans son appartement depuis quatre mois avec l'idée qu'une fois dans l'année au moins, on crée du lien, de la convivialité en rencontrant celles et ceux qui vivent tout près de chez nous autour d'un pot ou d'un buffet. Lors de la 15^{ème} édition, le 29 mai dernier, plus de 25 millions de participants, dont 8 millions en France, se sont retrouvés pour faire la fête ensemble. Plus de 1119 mairies et bailleurs ont participé. [Retrouvez tous les conseils pour organiser votre fête des voisins et téléchargez les affiches et invitations sur le site www.immeublesenfete.fr](http://www.immeublesenfete.fr)

Mais aussi...

Le mandat-compte bientôt remplacé par "EFICASH"

Dans quelques mois, le système de mandat-compte qui permet de régler son loyer en espèces dans les bureaux de Poste va évoluer pour devenir "EFICASH". Vous devrez alors vous munir de votre avis d'échéance pour régler votre loyer en espèces. Plus de papier à remplir, les informations vous concernant seront contenues dans un code barre qui sera scanné par le guichetier. Nous ne manquerons pas de vous informer sur la date de mise en œuvre et les modalités de ce changement. **Pour le paiement de votre loyer, pensez également au prélèvement automatique et au paiement par internet via notre site www.habitatdelavienne.fr, rubrique "mon compte".**

Un projet de borne informatique pour payer son loyer en quelques clics

Habitatdelavienne envisage la mise en place d'une borne informatique à l'agence de Châtelleraut pour inciter les locataires à payer leur loyer en ligne sur www.habitatdelavienne.fr. Les études sur la faisabilité technique de ce projet sont actuellement en cours pour une mise en place à la rentrée 2016 [pour une durée de six mois]. Si le test s'avère positif, il pourrait s'étendre ensuite à d'autres antennes.



TOUT SAVOIR SUR

LA RÉGULARISATION DES CHARGES

Les calculs ci-dessous sont effectués au prorata de votre te

| DEPENSES | | | CRITERES DE REPARTI | |
|-----------------------------|--------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|
| 1 Poste(s) régularisé(s) | 2 Montant à répartir (€) | 3 Période ou index de régularisation début fin | | 4 bâtiment, cité, ... du logement |
| Electricité des communs. | 1 907,23 | 01.01.14 | 31.12.14 | 4331,57 m2 49,10 m2 |
| Electricité ascenseur. | 3 542,03 | 01.01.14 | 31.12.14 | 4083,15 m2 49,10 m2 |
| Chauffage collectif. | 173 670,19 | 01.01.14 | 16.05.14 | 26950,12 m2 49,10 m2 |
| | | 22.10.14 | 31.12.14 | |
| Locat° compteur eau froide. | 946,33 | 01.01.14 | 31.12.14 | 78,00 u 1,00 u |

Les charges payées par les locataires correspondent aux différents services rendus par Habitat de la Vienne pour l'entretien du parc locatif. Pourquoi ? Comment ? Combien ?

LES CHARGES LOCATIVES DIRECTES ET RÉCUPÉRABLES

L'occupation d'un logement engendre plusieurs catégories de dépenses : les charges locatives directes, sont facturées aux locataires par des fournisseurs comme le gaz, l'eau, Internet ou encore l'électricité. Les charges locatives récupérables sont prises en charge par Habitat de la Vienne qui en récupère le coût auprès de ses locataires. L'office paye tout au long de l'année des charges au vu des factures émises par les divers intervenants. Au printemps, Habitat de la Vienne procède à la régularisation des charges de l'année écoulée par comparaison des sommes qu'il a réglé aux provisions payées par les locataires. La différence est donc demandée au locataire, ou remboursée dans le cas d'un trop perçu.

Votre avis de régularisation de charges en détails !

- 1 Liste des charges de votre logement
- 2 Total des charges/dépenses de votre bâtiment / cité
- 3 Période régularisée [Habitat de la Vienne fonctionne en année civile]
- 4 Surface de votre bâtiment / cité, ou nombre de logements
- 5 Nombre de journées de présence dans le logement pendant la période régularisée
- 6 Montant des charges imputées à votre logement
- 7 Montant des provisions payées

A savoir : une provision sur charges est payée tous les mois par les locataires en même temps que le loyer. Cette provision est déterminée en fonction du montant des charges de l'année précédente.

L'office tient à votre disposition tous les justificatifs des frais engagés dans votre immeuble

Questions réponses

RELEVÉ INDIVIDUEL DE REGULARISATION DE CHARGES POUR L'ANNEE 2015

re temps d'occupation.

| PARTITION | | LOCATAIRE | | |
|-----------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| | Temps ou ⁵ Prix | Votre ⁶ quote-part | Vos ⁷ Provisions | Votre ⁸ Solde |
| 0 m2 | 365,00 j | 21,62 | 20,04 | + 1,58 |
| 0 m2 | 365,00 j | 42,59 | 37,56 | + 5,03 |
| 0 m2 | 207,00 j | 316,41 | 388,73 | - 72,32 |
| 0 u | 365,00 j | 12,13 | 16,80 | - 4,67 |

⑤ =

charges facturées - provisions payées

- Soit :
- un solde positif, et donc un montant restant à payer par le locataire
 - un solde négatif, et donc un montant à lui rembourser [déduction sur le loyer suivant la régularisation de charges]

A savoir :

Le décret du 9/11/1982 modifié fixe la liste des charges qui peuvent être récupérées.

8 catégories existent :

- Ascenseurs
- Eau froide, eau chaude et chauffage collectif
- Installations individuelles
- Parties communes intérieures des bâtiments
- Espaces extérieurs aux bâtiments [entretien]
- Hygiène
- Équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation
- Impositions et redevances



J'habite au rez-de-chaussée. Est-ce que je participe aux frais d'ascenseur ?

NON, si l'ascenseur ne descend pas au sous-sol.
OUI, si l'ascenseur dessert également les caves ou les places de parking en souterrain.

Je remarque que j'ai des provisions de chauffage toute l'année, même l'été. Pourquoi ?

La dépense de chauffage est répartie sur 1 année plutôt que sur la période hivernale pour éviter des écarts trop importants entre les périodes de chauffe et de non chauffe.

Pourquoi certaines charges (eau, chauffage) augmentent régulièrement ?

Le prix de l'énergie et de l'eau augmentent en permanence, Habitat de la Vienne ne fixe pas les prix de ces dépenses. Les conditions climatiques peuvent également expliquer les fluctuations de prix [un hiver rude engendre des charges de chauffage plus importantes]

J'ai emménagé en cours d'année. Comment ça se passe ?

La régularisation des charges est calculée au prorata du temps d'occupation du logement. Si vous avez emménagé le 12 juillet 2015, la période de prise en compte ira du 12 juillet au 31 décembre 2015 (soit 173 jours).

J'habite dans un collectif : comment est ce que l'on me facture l'eau ?

Habitat de la Vienne vous refacture votre consommation d'eau réelle si vous disposez d'un compteur individuel*. A défaut, l'unité de mesure est la surface habitable de votre logement.

*Dans le cadre de la maîtrise des charges, Habitat de la Vienne poursuit l'individualisation de l'eau par la pose de compteurs. En attendant, chacun doit rester vigilant à sa consommation

LE SERVICE DES CHARGES SE TIENT À
VOTRE DISPOSITION
POUR TOUTE QUESTION :
05 49 45 66 76
charges@habitatdelavienne.fr

En direct

› POITIERS : compteurs avec suivi personnalisé

Les économies sont aujourd'hui quantifiables

Entre 2013 et 2014, l'entreprise OCEA a installé 1 854 compteurs d'eau froide, 1 379 compteurs d'eau chaude ainsi que 270 sondes de température et capteurs électriques sur 1 601 logements Habitat de la Vienne à Poitiers. Le système de télé-relève en lien avec ce projet, matérialisé par le portail web Isi Habitat, est pleinement opérationnel depuis fin 2014. Il est utilisé par les locataires pour piloter et maîtriser leurs consommations d'eau et d'énergie.

Comparaison des consommations d'eau avant et après installation :

Pour les 1 601 logements concernés, la consommation totale d'eau [froide et chaude] était de 126 840 m³, soit un peu plus de 80 m³ par logement. La consommation a commencé à baisser dès les premières poses de compteurs en 2013 [-1,5 %]. Fin 2014, alors que plus de 80 % d'entre eux sont posés, la consommation est descendue à 119 109 m³ [-6,1 %]. La tendance est encore à la baisse en 2015 puisque l'on ne devrait pas dépasser 115 000 m³, soit environ 70 m³ par logement. **La consommation a diminué de 13 % en moins de 3 ans grâce à l'installation de ces compteurs.**

Outre l'appropriation du système par les locataires qui consultent régulièrement le site pour piloter et maîtriser leurs consommations d'eau et d'énergie, le système automatique a également permis de révéler près d'une centaine de fuites grâce au système d'alerte journalier, et ainsi réduire le temps d'écoulement entre le moment du signalement et la réparation définitive.

Habitat de la Vienne a rencontré un autre prestataire, il y a quelques semaines car l'Office a pour projet d'équiper les logements de Châtelleraut (logements avec eau chaude collective)... Cela représente 1 225 compteurs.



› POITIERS : mise en place des Conseils Citoyens

Habitat de la Vienne ne communique pas les données personnelles de ses locataires

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 prévoit la mise en place de "conseils citoyens" intégrés dans les contrats villes pour favoriser l'élaboration des politiques de la ville avec les habitants du quartier. Un conseil citoyen est mis en place dans chaque quartier prioritaire de la politique de la ville, sur la base d'un diagnostic des pratiques et des initiatives participatives. Le conseil citoyen est composé, d'une part, d'habitants tirés au sort dans le respect de la parité entre les femmes et les hommes et, d'autre part, de représentants des associations et acteurs locaux. Ces conseils citoyens sont associés à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation des contrats de ville.

Afin de répondre à la demande du législateur tout en respectant la circulaire de la CNIL sur les données personnelles, **Habitat de la Vienne n'a donc pas transmis les données personnelles mais uniquement vos numéros de logements.**

On vous dit tout...

LES SERVICES AUX SENIORS

Dans le cadre de la démarche Habitat Senior Services®, mise en place par Habitat de la Vienne, celui-ci propose à ses locataires âgés un panel de services pour leur permettre de vieillir dans leur logement dans de bonnes conditions.



Un interlocuteur privilégié

Les locataires âgés de logements HSS® bénéficient d'un interlocuteur privilégié à leur écoute pour les aider dans les démarches administratives. Par ailleurs, un accueil personnalisé leur est réservé (visite dans les 4 mois qui suivent leur entrée dans le logement...).



Un service de petit bricolage

Habitat de la Vienne et la société AXEO Services ont conclu un partenariat pour proposer à **tous les locataires âgés de plus de 65 ans des Agences de Poitiers et de Châtelleraut** un service de petit bricolage, de changement des consommables (ampoules...) et de jardinage à tarif préférentiel. Depuis le 1^{er} avril 2016, pour tous les petits travaux que vous ne savez pas à qui confier (poser une étagère, décrocher un rideau, tailler la haie, tondre la pelouse...) vous pouvez contacter cette société. Un courrier spécifique a été adressé à tous les locataires de plus de 65 ans (Poitiers et Châtelleraut) pour leur présenter ce service (tarifs, mode de fonctionnement, coordonnées de la société...). Une solution est en cours de réflexion pour proposer un service équivalent aux locataires des autres territoires.



Une aide aux démarches administratives

Habitat de la Vienne va conclure un partenariat avec les 7 CLIC (Centres Locaux d'Information et de Coordination Gérontologique) pour favoriser l'accompagnement de ses locataires âgés dans les démarches de la vie quotidienne. Les CLIC s'adressent aux personnes âgées de 60 ans et plus, à leur entourage et aux professionnels qui interviennent auprès d'eux. Ils relèvent d'un pilotage départemental. Les CLIC rassemblent en un lieu unique toutes les informations relatives à l'aide que l'on peut apporter aux personnes âgées. Ils facilitent l'accès aux dispositifs existants, aux droits, aux aides, aux loisirs, etc. En cela, ils contribuent à apporter une réponse de proximité coordonnée visant au mieux vivre des personnes concernées dans leur environnement. Un courrier spécifique sera adressé à tous les locataires de logements HSS® de plus de 65 ans afin de leur indiquer le CLIC de leur territoire et pour leur présenter ce service et leurs interlocuteurs.



Des activités et animations sociales

Pour rompre l'isolement et favoriser le lien social, Habitat de la Vienne propose des animations sociales à ses locataires de logements HSS® de plus de 65 ans. Ces activités seront mises en place en collaboration avec des partenaires (associations, CCAS, établissements pour personnes âgées...).

Un "atelier équilibre" à Latillé



La commune de Latillé accueille depuis début mars un "Atelier Equilibre". Ce programme de prévention des chutes de la Fédération Française d'Education Physique et de Gymnastique Volontaire (FFEPGV) est porté financièrement par Habitat de la Vienne. Il regroupe une quinzaine de personnes durant 12 séances et est encadré par une animatrice diplômée et formée spécifiquement à ce programme. Cette activité va permettre de lutter contre la sédentarité par la pratique d'exercices diversifiés à partir d'un matériel pédagogique adapté et ludique mais aussi par la réappropriation d'automatismes oubliés tel que descendre et se relever du sol. Parcours de motricité d'équilibre, renforcement musculaire et techniques d'assouplissement auront pour objectif le maintien et l'amélioration des capacités physiques des participants, sous entendant l'amélioration de leur quotidien et repoussant ainsi les effets de la dépendance liés au vieillissement.

Devenez propriétaire

POITIERS BELLEJOUANE

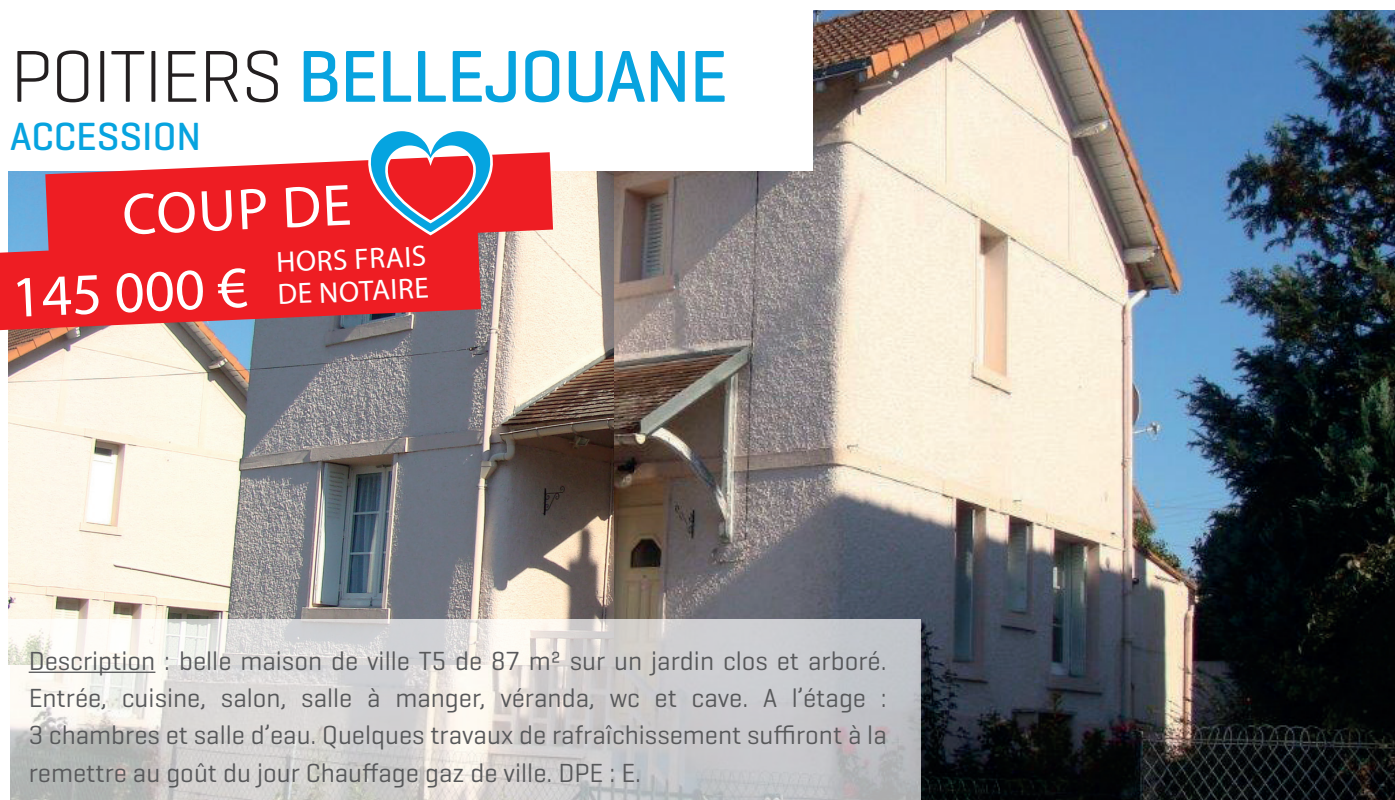
ACCESSION

COUP DE



145 000 €

HORS FRAIS
DE NOTAIRE



Description : belle maison de ville T5 de 87 m² sur un jardin clos et arboré. Entrée, cuisine, salon, salle à manger, véranda, wc et cave. A l'étage : 3 chambres et salle d'eau. Quelques travaux de rafraîchissement suffiront à la remettre au goût du jour Chauffage gaz de ville. DPE : E.

ACCESSION DIRECTE

Pavillon de plain-pied à Lençloître - Rue des Genêts



Posez vos valises dans cet agréable pavillon de plain-pied T4 de 80 m², mitoyen. Entrée avec placards, belle pièce de vie avec cuisine US, 3 chambres, salle de bains et WC. Jardin et garage. Chauffage électrique. DPE : E.

Prix de vente : **83 000 € (hors frais de notaire).**

Pavillon à Sommières du Clain - Rue Saint-Avold



A vendre coquet pavillon T4 de 90 m² sur terrain clos de 439 m². RDC : Entrée, cuisine, pièce de vie lumineuse, wc. Etage : 3 chambres avec placards, salle de bains. Garage et jardin. Chauffage électrique. DPE : E.

Prix : **90 000 € (hors frais de notaire).**

Pavillon à Joussé - La Garenne



A vendre pavillon à étage T4. Entrée, cuisine, pièce de vie, loggia, rangements et wc. A l'étage : dégagement, 3 chambres avec placards, wc et salle de bains. Garage et grand jardin clos sans vis à vis. Chauffage électrique. DPE : E.

Prix : **79 000 € (hors frais de notaire).**

À VENIR : DOSSIER SPÉCIAL
"de locataire à propriétaire
grâce à la vente de patrimoine
ancien"

Pour augmenter vos possibilités de devenir propriétaire et faciliter votre parcours résidentiel, **Habitat de la Vienne vend régulièrement des logements de son patrimoine** sur l'ensemble du département.

Contact

Pour toute information
sur les annonces, contactez

Julie Koessler
Assistante commerciale
j.koessler@habitatdelavienne.fr
06 11 30 35 80

Habitat De La Vienne
33, rue du Planty
BP 27 - 86180 Buxerolles
05 49 45 66 76

Toutes les annonces

sur www.habitatdelavienne.fr
rubrique "devenir propriétaire"