

Les charges locatives : comment ça marche ?

Chaque mois, vous réglez, en plus de votre loyer, des provisions de charges qui donnent lieu à une régularisation annuelle par Habitat 25.

Celle-ci permet de comparer le total des provisions que vous avez payées avec les dépenses réglées par Habitat 25 pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le trop-perçu vous sera reversé. Dans le cas contraire, un complément vous sera demandé.

Pour justifier le montant des charges, Habitat 25 communique un décompte détaillé par nature de charges ainsi que le mode de répartition entre les locataires de l'immeuble au moins un mois avant la régularisation annuelle. Ce décompte vous est

transmis avec votre avis d'échéance (souvent celui du mois d'avril).

La liste des charges est fixée par le décret du 26 août 1987, modifié par celui du 19 décembre 2008. Celles non mentionnées dans ces textes ne peuvent vous être facturées, sauf accord collectif. Toutes les autres dépenses comme les grosses réparations restent à la charge d'Habitat 25.

Aucun critère de répartition des charges n'est fixé par la loi. Par exemple pour le chauffage collectif, la facture est répartie en fonction de la superficie de votre logement.

Exemple de charges locatives : frais d'entretien de l'ascenseur, chauffage, eau chaude, eau froide, éclairage des communs, etc.

Laisser tout en ordre avant de partir en vacances

Pour ceux qui partent en vacances, il est recommandé de prendre quelques précautions afin de limiter les risques de sinistres. Par conséquent, il est conseillé de :

- Prévenir vos voisins de vos dates de départ et de retour et leur communiquer un numéro de téléphone sur lequel on peut vous joindre pendant vos vacances ;
- Laisser si possible un double de clés à un proche pour qu'il puisse entrer en cas de besoin (dégâts des eaux, etc.), voire pour arroser les plantes, vider la boîte aux lettres, ouvrir et fermer les volets ;
- Bien verrouiller toutes les portes et les fenêtres ;
- Eteindre soigneusement tous les appareils électroménagers, au lieu de les laisser en veille (cela permet d'économiser sur la facture et d'éviter les

mauvaises surprises en cas d'orage). Si vous partez longtemps, l'idéal est de vider le réfrigérateur et congélateur, de les éteindre, et de les laisser ouverts après les avoir bien nettoyés ;

- Couper l'eau et l'arrivée de gaz de son logement ;
- Ne pas attirer l'attention sur votre absence par un message sur votre répondeur ou sur Internet ;

Si vous craignez un cambriolage, inscrivez-vous auprès du poste de police de votre quartier ou à la gendarmerie pour lui signaler votre période d'absence et votre adresse (justificatif de domicile obligatoire).



Madame, Monsieur,

Vous tenez entre vos mains la nouvelle formule de « Liaison », le journal d'Habitat 25 qui vous est destiné.

Ce nouveau format se veut plus dynamique, plus visuel, avec encore plus de rubriques qui reflètent la diversité de nos projets, de nos activités et des actions que nous menons au quotidien pour mieux vous satisfaire.

Nous souhaitons ainsi nous rapprocher de vous en vous informant davantage et si vous souhaitez mieux connaître la vie d'Habitat 25, nous vous invitons également à consulter notre site Internet www.habitat25.fr qui sera également appelé à évoluer.

Nous espérons que ce nouveau numéro retiendra votre attention et que vous prendrez plaisir à le découvrir.

Le comité de rédaction



→ Programme d'Auxon-Dessous



→ Programme de la rue Courbet à Montbéliard

De nouveaux programmes

En 2010, Habitat 25 a mis en location 199 logements neufs sur l'ensemble de son territoire : 86 sur le secteur de Besançon et la Communauté d'Agglomération, 101 sur le Pays de Montbéliard et 12 sur le reste du département. L'effort d'Habitat 25 pour réduire les consommations énergétiques des locataires est constant. L'exigence d'efficacité énergétique sur ces opérations de logements neufs se traduit par l'obtention du label THPE (Très Haute Performance Énergétique) et des certifications Qualitel et Qualitel Habitat et Environnement qui garantissent des niveaux de performances techniques minimum. Voici quelques-unes de ces opérations :

- 27 logements rues des Erables et de Fougeotte à Auxon-Dessous, du type 2 au type 4
- 31 logements rue Courbet à Montbéliard, du type 2 au type 5
- 21 logements rue du Parc à Montbéliard, du type 2 au type 5
- 12 logements à Anteuil, du type 2 au type 4



→ Avant

Réhabilitation : l'immeuble 2 place Risler à Besançon fait peau neuve !

C'est pour la bonne cause que l'année 2010 a perturbé les locataires du 2 Place Risler, Quartier Saint-Ferjeux ! En effet, l'immeuble datant de 1932, s'est vu totalement relooké pour un meilleur confort des locataires. Les travaux concernaient notamment la création d'une salle de bains, la réfection de l'électricité mais aussi le remplacement des menuiseries, de la couverture et de la zinguerie mais surtout des travaux d'amélioration thermique. Ceux-ci devraient d'ailleurs permettre aux locataires de diviser leur facture de gaz par deux.



→ Après

Notre chargée d'opérations a déjà recueilli quelques impressions : meilleur confort thermique, moins de variation de température entre le jour et la nuit et petit détail final : l'immeuble est beau d'extérieur. Quelques balconnières pourraient parfaire l'image de la place. Mais en attendant, c'est au 1 Place Risler que l'équipe de relooking installe son matériel.

Deux démolitions pour ce premier semestre 2011



→ Avant

Valdahon
Depuis plusieurs années, les deux immeubles situés rue de Bellevue à Valdahon étaient en sursis. En effet, ces bâtiments construits en 1969 n'étaient plus adaptés. Vidés petit à petit de leurs occupants, ils étaient voués à la démolition. Et c'est en deux mois que l'entreprise chargée des travaux a procédé au grignotage de ces deux immeubles.



→ Après

Cette période n'a pas seulement concerné la démolition proprement dite puisque les immeubles ont totalement été déconstruits auparavant. Cela signifie qu'ils ont été complètement vidés des éléments à l'intérieur (cloisons, fenêtres, etc.) et désamiantés.



Besançon – Île de France
Certains d'entre vous l'auront peut être remarqué, quelques mois après le relogement des locataires en place, Habitat 25 a lancé la démolition des 130 logements situés aux 2,4 et 6 avenue Ile de France. Sur ce site, 60 logements vont être reconstruits dont 15 pour Habitat 25 et 45 pour la Foncière Logement.

Une consommation d'eau presque parfaite

Traquer les fuites, ne pas laisser l'eau couler inutilement, récupérer l'eau de pluie... des gestes simples qui peuvent vous faire économiser bien plus que vous ne le pensez. Les adopter, c'est préserver les ressources en eau tout en réduisant vos dépenses. En suivant la consommation de deux familles actives de 4 personnes, évitez-vous aussi le gaspillage et suivez ces quelques conseils au quotidien.

*Sur la base d'une moyenne de 3 € TTC/m³, sachant que le prix varie d'une commune à l'autre.
**Demander conseil à un professionnel ou à Habitat 25 avant de modifier les installations. Certains équipements peuvent engendrer des déséquilibres dans la production d'eau chaude.

Pour plus d'informations : www.jeconomiseleau.org

	FAMILLE EAUTROUBLE	FAMILLE EACLAIRE	CONSEILS
Salle de bain			Préférer les douches au bain Disposer une pomme de douche à débit réduit ou un régulateur de débit**
Bain-douche 1 fois / jour / personne	Bain : 150 L	Douche : 40 L	
Lavabo 2 fois / jour / personne 3 fois / jour / personne	Brossage des dents : 10 L Lavage des mains : 5 L	Brossage des dents : 1,5 L Lavage des mains : 1,5 L	Installer des mousseurs aux robinets** Ne pas laisser le robinet couler en continu Utiliser un verre pour le brossage des dents
WC 3 fois / jour / personne	Réservoir de 10 L	Réservoir de 3 à 6 L	Si vous disposez d'une chasse d'eau à double débit, préférez le bouton correspondant au plus faible volume d'eau
	27 m³ soit 81 €* / mois	7 m³ soit 21 €* / mois	
Cuisine			Pour un lave-vaisselle, attendre qu'il soit plein et privilégier les programmes éco ou demi-charge
Vaisselle 2 fois / jour	Vaisselle à la main : 50 L	Vaisselle à la main en remplissant le bac : 15 L	
Lave-linge 4 fois / semaine	Modèle ancien : 100 L par lavage	Modèle récent : 50 L par lavage	Préférer les cycles de lavage à basses températures ou demi-charge
	5 m³ soit 15 €* / mois	2 m³ soit 6 €* / mois	
Jardin			Arroser le soir pour une évaporation minimale Récupérer l'eau de pluie
2 fois / semaine	25 m ² de pelouse à arroser 1 m³ soit 3 €* / mois	25 m ² de pelouse à arroser 0 m³ soit 0 €* / mois	
Fuite			Relever votre compteur avant et après vous être couché(e) pour dépister une fuite. Contrôler régulièrement les installations grâce à la visite d'entretien annuelle (cf. contrat de robinetterie)
Entre 100 et 600 L par jour	Fuite non réparée (robinet, WC) Jusqu'à 18 m³ soit 54 €* / mois	Pas de fuite 0 m³ soit 0 €* / mois	
TOTAL	51 m³ soit 153 €* / mois	9 m³ soit 27 €* / mois	

Le contrat d'entretien « robinetterie »

La majorité d'entre vous bénéficie d'un service d'entretien des robinetteries, à travers des prestations diversifiées couvrant les robinets de votre logement, le mécanisme de chasse d'eau, les joints silicone de votre baignoire ou encore le débouchage des canalisations. Bref, un système de prévention des fuites visant à réduire les surconsommations d'eau.

La visite d'entretien annuelle, dont le coût est compris dans vos charges, permet alors d'éviter les départs de fuites en contrôlant l'ensemble des équipements sanitaires. En consacrant quelques minutes de votre temps pour recevoir le technicien de l'entreprise chargée de cette mission, de réelles économies peuvent être faites telles que celles décrites ci-dessus. Nous vous conseillons donc de permettre un accès à votre logement à la date qui vous sera communiquée par affichage ou courrier.