

Rouen Habitat contact



La lettre d'information des locataires de Rouen Habitat - Numéro 5 - Juin 2009

Edito

Cher Madame, Cher Monsieur,

L'équipe municipale dirigée par Valérie FOURNEYRON, députée-maire de Rouen, a fait du logement une de ses priorités essentielles. Notre objectif est de permettre à tous d'accéder à un logement de qualité à un prix le plus modéré possible.

Je pense que Rouen-Habitat a un rôle essentiel à jouer pour contribuer à atteindre cet objectif tout au long des prochaines années.

C'est pourquoi notre premier souci a été de lancer les programmes de réhabilitations attendues depuis de trop nombreuses années. Vous trouverez, dans ce numéro, la liste des opérations prévues en 2009. D'ores et déjà, nous préparons les programmes des années suivantes.

Les informations qui vous sont données ici même sur les charges locatives, montrent combien nous devons notamment nous préoccuper des travaux qui permettent d'économiser les coûts de l'énergie. Les dépenses supplémentaires de chauffage dues à un hiver 2008-2009 particulièrement rigoureux sont malheureusement là pour nous le rappeler.

Croyez bien que les membres du conseil d'administration et les personnels de Rouen Habitat mettront en oeuvre tout ce qui est en leur pouvoir pour mieux répondre à vos attentes, tant sur le plan de la vie quotidienne, que sur celui de la préparation de l'avenir.

En vous souhaitant de profiter de l'été pour prendre un moment de repos, je vous prie de croire en mes sentiments les plus cordiaux.

Très chaleureusement,

Yvon ROBERT

Premier Adjoint au Maire de Rouen
Président du Conseil d'Administration de Rouen-Habitat

Sommaire

- ↓ Edito 1
- ↓ Mieux comprendre les charges annuelles 2
- ↓ Les chantiers programmés 3
- ↓ Les prélèvements automatiques 3
- ↓ Participation à des travaux locatifs 4
- ↓ Bouchons 276 4
- ↓ La Fête des voisins 4
- ↓ Retour sur 2008 4

Publication gratuite de Rouen Habitat
Directeur de la publication :
Olivier Vanpouille
Rédaction : Rouen Habitat
Réalisation : Prologue
Crédit photos : Rouen Habitat
Madame Royer

ROUEN HABITAT

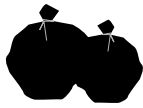
5, place du Général de Gaulle
BP 16
76001 Rouen cedex 1
Tél. : 02 35 15 61 61
e-mail : contact@rouenhabitat.fr

Mieux comprendre les charges annuelles

Les charges récupérables sur les locataires sont des dépenses régies par le décret n° 87-713 du 26 août 1986. Le propriétaire fait l'avance de ces dépenses en les payant au fur et à mesure. Il facture chaque mois une provision aux locataires en même temps que le loyer. Les charges peuvent être classées en 2 catégories : collectives et individuelles.

LES PRINCIPALES CHARGES COLLECTIVES :

- Le chauffage, qui se décompose en combustible d'une part et en entretien de la chaufferie et des équipements de chauffage d'autre part (pompes, échangeurs, organes de réglage, etc...),
- Le gardiennage, l'entretien ménager des parties communes, le traitement des ordures ménagères (y compris la consommation d'eau pour effectuer ces tâches),
- La récupération de la taxe des ordures ménagères facturée par le Trésor Public,
- L'entretien des colonnes vide-ordures qui doivent être ramonées et désinfectées 2 fois par an suivant la réglementation,
- L'entretien des conduits de ventilation, de fumée ou des ventilations mécaniques contrôlées (VMC),
- L'entretien des espaces extérieurs (tonte des pelouses, taille des haies, entretien des massifs, ramassage des feuilles, balayage des voiries, etc ...),

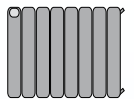


- L'entretien des ascenseurs,
- Les dépenses électriques de l'immeuble (éclairage, ventilation, ascenseur, pompes de chauffage, etc...),
- Les menues réparations d'équipements collectifs (dépannage de minuterie, remplacement d'un bouton poussoir, menues réparations sur menuiseries, etc...).



LES PRINCIPALES CHARGES INDIVIDUELLES :

- L'entretien de la robinetterie,
- L'entretien des chauffe-bains,
- L'entretien des chaudières individuelles (pour les logements qui ne sont pas chauffés collectivement),
- L'entretien des compteurs d'eau ou de chauffage lorsque la fourniture est collective et que l'immeuble est pourvu de ces équipements.



A QUOI CORRESPONDENT LES PROVISIONS ET LES RÉGULARISATIONS DE CHARGES ?

Tous les mois, les locataires règlent avec leur loyer une provision sur charges ; il s'agit d'une avance sur la dépense totale, qui est calculée lorsque toutes les factures sont en possession du propriétaire.

La régularisation des charges (aux environs d'avril), permet de comparer le total des provisions versées par chaque locataire pendant l'année avec le montant réel des dépenses effectuées.

Si ces provisions ont été plus importantes que les dépenses réelles, Rouen Habitat rembourse la différence.

Si ces provisions ont été moins importantes que les dépenses réelles, le locataire doit verser la différence au moment de la régularisation des charges.

L'objectif du propriétaire bailleur est d'essayer de « faire coller » la provision mensuelle avec la réalité annuelle des coûts de charges.

Il est relativement simple d'estimer, avec un risque d'erreur réduit, le coût annuel de postes tels que le salaire des gardiens et personnels de propreté ou les autres coûts tels que les dépenses d'éclairage ou d'entretien des chauffe-bains, sous réserve de l'évolution des prix d'entreprise en cours d'année.

Pour d'autres, l'estimation est beaucoup plus difficile ; c'est le cas :

- des dépenses de chauffage : elles évoluent en fonction des prix internationaux des combustibles mais aussi directement du fait des conditions climatiques qui peuvent entraîner des variations très importantes. A titre d'exemple, en 2008 les prix du combustible se sont accrus, par ailleurs l'hiver s'est achevé tardivement en 2009 et les températures ont été très basses. Ces circonstances augmentent fortement les dépenses de chauffage.

Pour ne pas avoir à redemander une somme importante en 2010, lors de la régularisation annuelle des charges de l'année 2009, il est dès aujourd'hui nécessaire d'augmenter la provision mensuelle pour répartir les dépenses tout au long de l'année.

- des dépenses d'entretien des espaces verts : lorsque l'été est chaud et humide, le nombre de tontes de pelouses est plus important.
- des consommations d'eau froide ou d'eau chaude individuelle, pour les locataires concernés, puisque la consommation est extrêmement différente d'une famille à l'autre,
- etc, ...

Enfin, ce dossier charges ne serait pas complet si nous n'aborderions pas l'exemple d'un locataire entrant le 1^{er} octobre dans son logement.

Il paiera 3 mois de provision et le décompte des charges pour son logement sera de 3/12^{ème} des dépenses de l'année.

Ce calcul ne s'applique cependant pas à tous les postes de charge ; par exemple :

- la consommation d'eau individuelle qui correspondra aux relevés exacts du compteur,
- le chauffage : la dépense correspondra au nombre de jours effectif de chauffage du 1^{er} octobre au 31 décembre.

Bien entendu, lorsque des locataires sont confrontés à une obligation de reversement à Rouen Habitat alors qu'ils ont des difficultés pour régler cette somme, le Service du recouvrement de Rouen Habitat est à leur disposition pour étudier cette difficulté passagère. **N'HESITEZ PAS A LE CONTACTER !**

LES CHANTIERS SE CONCRÉTISENT

CHANTIERS TERMINÉS

Parties collectives de 550 logements :
Lausanne / Chanzy / Grieu 2 / Mac Orlan / l'Elbeuvienne / Hoche et Isigny.
Réfection des façades des 43 logements des Capucins.

CHANTIERS EN COURS

▶▶ Ouverts au 4^e trimestre 2008

- Confort de 316 logements et des parties collectives : D Ferrand 1 et 2 / Arago / la Chasse.
- Parties collectives de 533 logements : Domaine de la source / Renaudel.
- Lasure des façades des 60 logements de Toucan, Vega et Verseau.

▶▶ Ouverts au 1^{er} trimestre 2009

- Confort de 212 logements et des parties collectives : Planté, Ravel, Serpollet et Forest / Perrin / Barneville.
- Réseaux extérieurs de Galliéni et D Ferrand.

▶▶ A ouvrir avant fin juillet

- Interphonie et parties collectives des 280 logements des Canadiens.
- Confort des 80 logements de Henri Saint Pierre.

ETUDES EN COURS OU EN ATTENTE DE FINANCEMENT POUR OUVERTURE EN 2009

- **Espaces extérieurs des 200 logements de la Poudrière.**
- **Confort et parties collectives de 904 logements :**
Barbey d'Aurévilly / 100 et 102 av. de la Grand mare / Capricorne, Cassiopée / Arrmanche, Bayeux, Cherbourg, Dieppe et Evreux / Cavalier de la salle.



Comment le calcul des charges dues par les locataires est-il réalisé ?

Rouen Habitat règle les factures aux différents fournisseurs et verse les salaires du personnel, gardiens et agents, qui assurent les tâches de nettoyage.
Le calcul se fait sur l'année, du 1^{er} janvier au 31 décembre.

La répartition des dépenses se fait par logement, soit à l'unité soit à la surface habitable.

Par exemple :

- la facture d'entretien d'un chauffe-bains est au logement ; si l'entreprise facture 32€ par appartement, Rouen Habitat vous décomptera ces 32€.
- vous résidez dans un immeuble chauffé collectivement ou la facture de combustible et d'entretien est de 16 000€. L'ensemble des logements de l'immeuble représente 1 000 mètres² de surface habitable. La dépense de combustible et d'entretien au mètre carré habitable sera donc de 16 000€ divisée par 1 000 m² soit 16€ par m². Pour un logement de 60 m², la facture sera donc de 16€ X par 60 m², soit 960€.

Prélèvements automatiques

Plus de 4 locataires sur 10 ont déjà choisi le prélèvement automatique pour le paiement de leur loyer.

Il s'agit d'une formule simple, économique et sécurisée pour payer son loyer. Elle vous dispense de remplir un chèque ou tip et de payer des frais d'affranchissement.

Comment faire ?

- 1 - Contactez votre Unité de Gestion :
02 35 98 02 56 pour le Centre Ville et la Rive Gauche
ou 02 35 61 68 05 pour les Hauts de Rouen.
- 2 - Demandez un imprimé de prélèvement automatique.
- 3 - Renseignez-vous auprès de votre chargé de clientèle pour la date de prélèvement.
- 4 - Complétez l'imprimé de prélèvement, signez-le, et transmettez-le avec un RIB (relevé d'identité bancaire).

Participation à des travaux locatifs

Le savez-vous ?

Pour récompenser ses anciens et fidèles locataires de plus de 10 ans, Rouen Habitat a instauré une prime de fidélité appelée « participation à des travaux locatifs ».

Comment obtenir cette aide et sur quels critères ?

Cette prime est accordée aux locataires qui remplissent toutes leurs obligations, telles qu'être à jour de leurs loyers et avoir justifié de l'assurance obligatoire. Elle est accordée pour des travaux d'embellissement (réfection de papiers peintures par exemple) ou de remplacement d'équipement (cuvette WC, lavabo, évier par exemple) sur justificatifs de factures à votre nom.

Pour des travaux d'embellissement son montant va de 80€ pour 10 années d'ancienneté à 600€ pour 50 ans d'ancienneté. Ces montants sont doublés pour les travaux d'équipement. Ces plafonds ne sont pas cumulables.

Pour 2009, le budget maximum pour cette participation à ces travaux locatifs est de 45 000 €.

Vous avez un projet de travaux ?

Vous pensez pouvoir prétendre à cette aide ?

Renseignez-vous auprès de votre chargé de clientèle qui vous informera sur les modalités de cette aide et vous aidera pour la constitution de votre demande.

Attention il faut avoir reçu un accord préalable à toute demande. Notamment s'il y a transformation de votre logement.



MERCI

Depuis la mise en place de collecteurs de bouchons dans la résidence CHARCOT, plus de 800 litres de bouchons ont été recyclés.

Ce simple geste citoyen aide au développement durable en réutilisant des matériaux, mais c'est aussi un acte de solidarité magnifique pour les personnes en situation de handicap. En effet l'association « bouchons 276 » subventionne les personnes handicapées pour l'achat de matériel ou pour l'amélioration du logement.

Rouen Habitat et l'association Bouchons 276, confortés par cette expérience, vont étendre à d'autres immeubles cette collecte.

Vous avez fait la fête !

Vous avez été nombreux à participer à l'édition 2009 de la fête des voisins.

la fête
des
voisins
Immeubles en fête
mardi 26 mai 2009

Rendez-vous pour l'édition 2010 !



Merci pour les nombreuses manifestations conviviales réalisées.

4

Retour sur 2008

En décembre 2008, dans les quartiers des Hauts de Rouen, ont été organisés un concours de dessin pour les enfants de 5 à 12 ans sur le thème « un sapin au cœur de mon quartier » et un concours « Fenêtres en fête » pour les plus belles décorations de Noël sur les fenêtres et les balcons.

La remise des prix aux heureux lauréats, en présence de Monsieur DOMAS, administrateur, a eu lieu en janvier dernier.

▼ Remise des prix aux enfants heureux lauréats.

