

la lettre aux locataires

#CHARGESLOCATIVES

Les charges locatives, comment ça marche ?

Les charges correspondent aux dépenses engagées par l'Office pour l'entretien et le fonctionnement de ses résidences. Certaines de ces dépenses vous sont refacturées : ce sont les charges locatives (ou charges récupérables).

Quelles sont vos charges locatives ?

La liste des charges locatives est fixée par décret (*Article 23, alinéa 5 de la loi du 6 juillet 1989*) et couvre plusieurs types de dépenses :

- ▶ les frais liés aux parties communes des résidences (nettoyage, entretien des espaces verts, éclairage, entretien d'équipements comme les ascenseurs, etc.) ;
- ▶ la taxe d'ordures ménagères, fixée par les collectivités pour l'enlèvement des ordures ménagères
- ▶ les dépenses liées à votre consommation d'eau et de chauffage, si vous vivez dans une résidence en chauffage collectif ;
- ▶ une partie du salaire de votre gardien-ne et du personnel de proximité de Seine-Saint-Denis habitat

Comment sont-elles calculées ?

Ce que vous payez chaque mois en plus de votre loyer, ce sont des provisions de charges : elles sont calculées à partir des dépenses de l'année précédente et de celles de l'année en cours. Les charges sont régularisées une fois par an en fonction des frais réellement engagés dans l'année. La régularisation des charges 2023 (hors eau individuelle) sera notifiée au cours du 2nd semestre 2024.



Chères et chers locataires,

Je le sais, les nouvelles que nous vous apportons concernant l'évolution du coût des énergies ne sont pas bonnes, en particulier concernant le gaz. En effet, suite à la baisse du prix du gaz en 2024, par rapport aux deux années précédentes, l'État a décidé de mettre un terme au bouclier tarifaire, faisant abstraction des réalités du terrain. La réalité pour un bailleur comme le nôtre est que, jusqu'en 2023, nous avons pu bénéficier de tarifs très avantageux du gaz grâce à un contrat passé avant la crise.

Ce contrat est malheureusement arrivé à terme fin 2023, il nous a fallu le renouveler et même si les tarifs ne sont plus ceux de 2023, le prix du mégawattheure de gaz a doublé. À cette hausse du prix du gaz, s'ajoute la hausse de la taxe intérieure de consommation du gaz naturel (TICGN) décidée à l'échelle nationale. Cette taxe a, elle aussi, doublé entre 2023 et 2024 pour représenter 11% du prix du gaz. Pour avoir un ordre d'idée, elle est passée de 5,88€/MWh en 2017 à 16,37€/MWh en 2024. Bref en mettant fin au bouclier tarifaire et en doublant cette taxe, ce sont les plus précaires qui subissent le plus les conséquences de ces décisions indépendantes de notre volonté. Seine-Saint-Denis habitat se mobilise donc pour vous accompagner, les services reviendront vers vous dans les semaines à venir pour vous indiquer comment bénéficier des différents dispositifs d'aide.

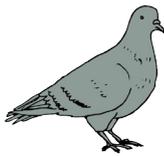
Mathieu Monot
Président de Seine-Saint-Denis habitat



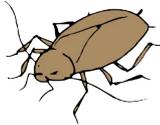
Compte tenu de l'augmentation du coût de l'énergie en 2024, il a été nécessaire d'augmenter les provisions de charge afin de limiter l'impact sur votre future régularisation de charges en 2025.

Lutte contre les nuisibles : adoptez les bons gestes !

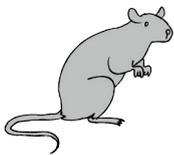
Que ce soit dans votre logement ou votre résidence, certains animaux appelés nuisibles, peuvent envahir votre espace et détériorer votre qualité de vie. Il est important de respecter certaines règles et de nous signaler la présence de nuisibles au sein de votre logement ou résidence afin de faire intervenir l'entreprise adéquate. Des campagnes de désinsectisation et de dératisation ont lieu plusieurs fois par an.



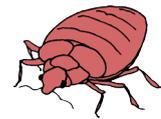
Les pigeons : les oiseaux ont une bonne mémoire et reviennent là où ils trouvent de quoi se nourrir. Ne mettez pas de nourriture à leur disposition en les nourrissant ou en jetant de la nourriture par la fenêtre. Ils risquent de s'installer durablement et de dégrader votre logement avec leurs plumes et fientes (salissures des fenêtres et des balcons, obstruction des gouttières etc.).



Les cafards ou blattes : ces insectes vivent dans les recoins des pièces chaudes et se nourrissent la nuit de déchets alimentaires. Pensez à laver l'ensemble de vos vêtements après un voyage et inspectez vos bagages : vous pouvez en ramener de l'extérieur. Si vous en voyez, ne les écrasez pas afin de ne pas disperser les œufs.



Les rats : les rats sont attirés par la nourriture et les débris. Pour éviter leur prolifération, ne laissez aucun reste de nourriture dans les espaces verts et les espaces communs de votre résidence et emballez vos ordures ménagères dans des sacs hermétiques. Il va sans dire qu'elles ne doivent pas être jetées par les fenêtres mais dans les poubelles adéquates. Evitez d'accumuler des objets divers dans un sous-sol ou une cave et bouchez les ouvertures où ils pourront se faufiler.



Les punaises de lit : leur prolifération n'est pas liée à un manque d'hygiène ! La prévention est fondamentale

pour éviter d'en avoir chez soi et d'en propager chez vos voisins ou proches. Les punaises de lits aiment les lieux sombres et où il est difficile de les repérer (sommiers, matelas, canapés, dessous de tapis...). Si vous constatez des piqûres localisées sur votre peau (jambes, bras, dos, cou) ou si vous observez des petites taches rouges sur vos draps et/ou de petites taches noires sur votre matelas ou votre mobilier : il s'agit de punaises de lit.

Au moindre doute, n'attendez pas pour nous le signaler !

Les insecticides dans le commerce ou sur internet sont inefficaces mais d'autres solutions existent. Lavez vos textiles à minimum 60° en machine ou congelez-les à -20 degrés. Placez vos textiles décontaminés dans un sac plastique complètement fermé. Passez l'aspirateur et le nettoyeur vapeur dans l'ensemble de votre logement et nettoyez-les après utilisation. Répétez plusieurs fois par jour ces opérations. Pour les choses que vous souhaitez jeter, déposez-les en déchèterie et dans des sacs hermétiques avec une inscription visible « Attention punaises de lit ». **Gardez espoir : ensemble nous pouvons en venir à bout mais nous avons besoin de vous !**

Pour en savoir +

Les guides « Guide de prévention et de lutte contre les espèces nuisibles » et « Guide pratique pour la prévention et l'extermination des punaises de lit » sont consultables sur le site internet www.seinesaintdenishabitat.fr ou à disposition sur simple demande dans votre agence de proximité.