

# Loyer et charges



## Ce que vous aurez à payer

### ▲ A l'organisme bailleur

A la signature du contrat :

Le dépôt de garantie dont le montant est précisé sur votre contrat. Il vous sera restitué deux mois au plus tard après votre départ dans les conditions précisées par la fiche " Si vous devez partir ".

Chaque mois :

- ▲ Le loyer ;
- ▲ Les provisions pour charges locatives ;
- ▲ Eventuellement un supplément de loyer de solidarité.

### ▲ A votre assureur

Les primes (annuelles) de votre contrat d'assurance.

### ▲ A votre trésor public

Le montant des impôts locaux (annuels) pour votre habitation.

### ▲ A vos fournisseurs

Le montant de vos dépenses d'électricité, de gaz, de téléphone. La somme que vous aurez à payer à l'organisme peut être en partie couverte par des aides au logement : l'Allocation Logement ou l'Aide Personnalisée au Logement (voir fiche : aides financières).

## Comment est calculé votre loyer ?

Le montant de ce loyer est fixé en multipliant la surface corrigée de votre logement (ou pour les immeubles les plus récents, la sur-

face utile) – dont le décompte vous est remis en même temps que l'engagement de location – par un taux au mètre carré qui évolue au fil des années. Le loyer est réévalué périodiquement par le Conseil d'Administration dans les limites fixées par la réglementation pour assurer l'équilibre de la gestion de l'organisme.

## Que couvre votre loyer ?

- ▲ Le remboursement des emprunts faits par l'organisme pour acheter les terrains, construire les logements et les améliorer ;
- ▲ Ses frais de personnel : salaires et charges sociales ;
- ▲ Les dépenses de gestion et d'entretien non récupérables au titre des charges ;
- ▲ Les grosses réparations ;
- ▲ Les impôts et taxes payés par l'organisme bailleur.

## Le supplément de loyer de solidarité

C'est une somme que la réglementation impose à l'organisme de percevoir auprès des locataires et dont peuvent être redevables les locataires dont les revenus imposables dépassent au minimum de 20% les plafonds de ressources applicables pour l'attribution du logement qu'ils occupent.



# Loyer et charges

## Charges

### **En plus d'un loyer, vous devez payer à l'organisme des charges**

Ces charges, dont la liste est fixée réglementairement, correspondent à :

▲ **Des impôts et des taxes** : taxe d'enlèvement des ordures ménagères... au profit des collectivités locales.

▲ **Vos consommations personnelles** (essentiellement chauffage, eau chaude, eau froide). Elles peuvent être mesurées directement par votre compteur individuel ou calculées en fonction de critères de répartition mentionnés dans le contrat de location ou ses annexes.

▲ **Des consommations liées aux parties communes** qui sont récupérables et réparties entre tous les locataires de l'immeuble : nettoyage et élimination des rejets, espaces verts, électricité et eau, ascenseurs, etc., l'organisme prenant en charge la part revenant aux logements vacants.

Ces charges sont payables, le plus souvent, par provisions mensuelles, révisables périodiquement et justifiées annuellement.

Le montant des charges étant lié directement à l'évolution du coût de la vie, du prix de l'énergie et des services, l'organisme ne peut pas connaître par avance, avec exactitude, les sommes qui lui seront facturées.

Votre décompte individuel annuel des charges vous est adressé personnellement et les documents justificatifs sont à votre disposition dans votre organisme.

## En cas de difficultés pour payer votre loyer

Prévenez, dès les premières difficultés, votre organisme d'Hlm. Ne laissez pas votre dette s'aggraver. Prenez contact dès le premier mois de retard avec le service concerné qui étudiera avec vous les possibilités de règlement de votre dette. Rencontrez les services sociaux de la commune ou du département, la Caisse d'Allocations Familiales ou la Mutualité Sociale agricole pour connaître les aides, les secours ou les prêts dont vous pourriez éventuellement bénéficier et les démarches à accomplir.

L'assistante sociale, le Bureau d'Aide Sociale ou le centre communal d'Action Sociale de votre mairie rechercheront avec vous les prestations dont vous pourriez éventuellement bénéficier auprès de la Commission de Surendettement ou du Fonds de Solidarité Logement.

Des associations civiques ou de consommateurs sont à votre disposition pour vous informer.

En ne répondant pas aux appels de votre organisme, vous vous exposez à faire l'objet de poursuites plus graves et onéreuses pouvant aller jusqu'à la saisie de vos meubles et à l'expulsion.

## Modalités de paiement

Pour des raisons de sécurité, les paiements en espèces sont de plus en plus souvent remplacés par des règlements par prélèvements automatiques, virements, TUP, chèques, cartes de crédit ou par des versements à la poste.

