

Ici,
vous pouvez classer
votre engagement de
location, vos quittances
de loyer
etc....!



Rejoignez-nous sur :

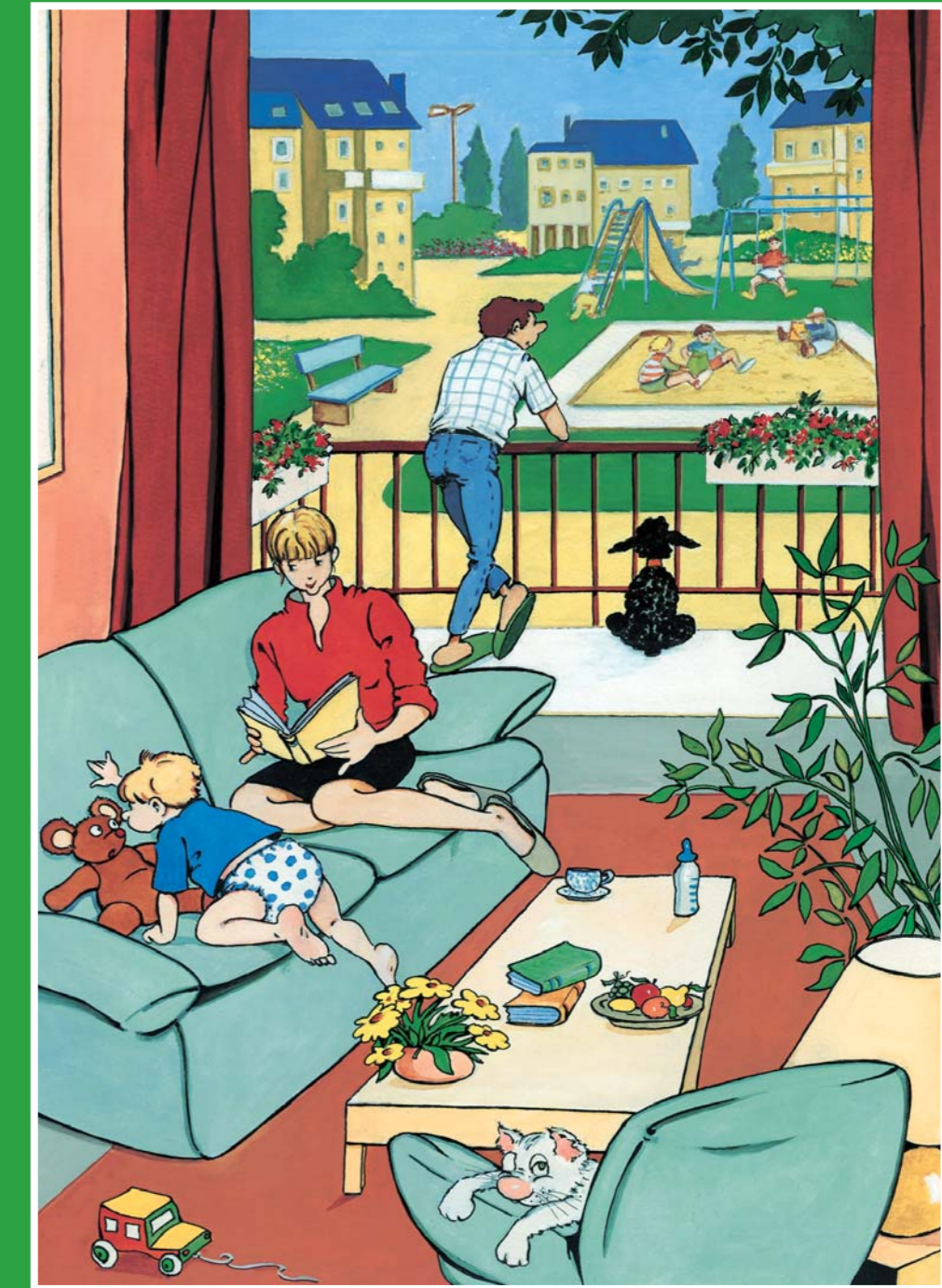


www.logementfrancais.fr

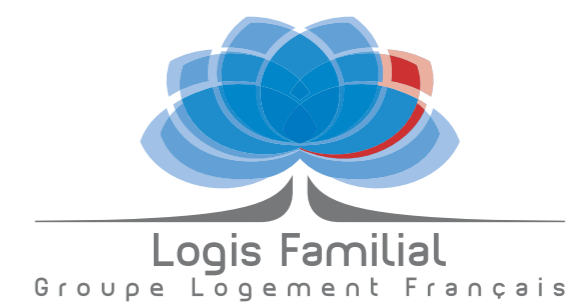
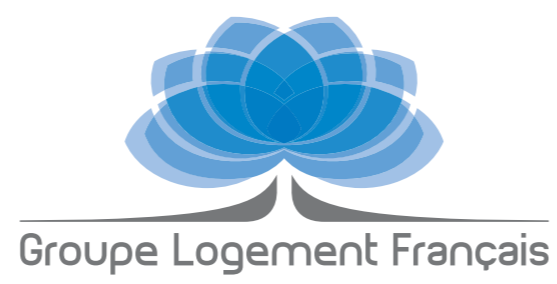
S.A. d'HLM LOGEMENT FRANCIEN - 51 rue Louis Blanc - 92917 Paris La Défense cedex
 S.A. d'HLM COOPERATION ET FAMILLE - 17 rue de Richelieu - 75038 Paris cedex 01
 S.A. d'HLM LE LOGIS FAMILIAL VAROIS - Avenue de Lattre de Tassigny - Case n°11 - 83107 Toulon cedex
 S.A. d'HLM LOGIS FAMILIAL - 29 rue Pastorelli - 06046 Nice cedex 1
 S.A. d'HLM SOLLAR - 28 rue Garibaldi - 69412 Lyon cedex 06
 S.A. d'HLM LOGIS MEDITERRANEE - 37 avenue du Prado - 13006 Marseille

Edition: Services Communication - 2007 Illustrations: Christine Bouvier / Conception: réédition: SPANSE Productions

VOUS & VOTRE LOGEMENT



VOUS & VOTRE LOGEMENT



Document d'information non contractuel

*A lire ou à relire
des informations importantes
des conseils utiles*

Bienvenue

QUELQUES CONSEILS...

RELIRE LE CONTRAT DE LOCATION



Lisez attentivement votre contrat de location et le règlement intérieur de votre résidence : ils fixent vos droits et vos obligations ainsi que ceux de notre société. Conservez-les dans ce dossier avec les autres documents qui vous ont été remis.

PENSER AUX CHANGEMENTS D'ADRESSE

N'oubliez pas de communiquer votre nouvelle adresse aux organismes avec lesquels vous êtes en contact : EDF - GDF, France Télécom, sécurité sociale, caisse d'allocations familiales, banque, écoles, compagnie d'assurances, impôts... et bien sûr à votre employeur, vos amis, etc.

CONSERVER VOTRE ETAT DES LIEUX

Ce document est rempli par le gardien ou le représentant de notre société en votre présence et signé par lui et par vous. Vous y notez ensemble vos observations sur l'état du logement, pièce par pièce (sols, papiers peints, plomberie, etc).

Conservez soigneusement votre exemplaire. Il témoignera, si vous quittez ce logement, de l'état dans lequel il était à votre arrivée.

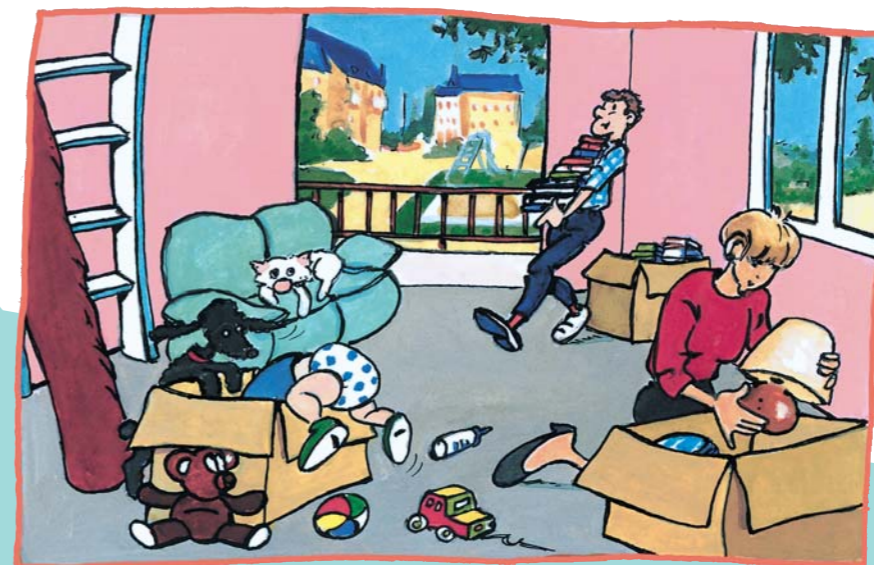


Bonjour et bienvenue dans votre nouveau logement ! Nous vous souhaitons d'y vivre agréablement, dans un cadre que vous aménagerez à votre goût.

Vous voici sur le point de vous installer et ce guide a été réalisé pour vous aider.

Vous y trouverez des informations "clés" sur le logement et la vie dans la résidence : précautions à prendre, relations avec votre entourage, assurance, loyers, etc.

Il vous accompagnera tout au long de votre séjour, en vous servant d'aide-mémoire. Vous pourrez également y classer votre contrat de location, vos quittances et tout ce qui concerne votre logement.



Votre nouveau cadre de vie c'est aussi une résidence Logis Familial : on n'y trouve pas seulement des logements, mais un ensemble de services et d'équipements dont bénéficient tous les habitants (entretien des parties communes, ascenseurs, espaces verts...).

Nos équipes font chaque jour le maximum pour que tout fonctionne bien, pour votre bien-être.

Logis Familial est une société anonyme d'HLM. Son métier est de construire, louer et gérer des logements sociaux. Elle fait partie du Groupe Logement Français, qui gère 73.500 logements dans toute la France.

A ce jour, nous louons plus de 2.800 logements dans la région PACA.

A QUI VOUS ADRESSER ?

VOTRE GARDIEN

Il est le premier à vous accueillir dans la résidence et vous remet vos clés. Il reste ensuite votre principal interlocuteur : en tant que représentant de notre société, il intervient pour régler vos problèmes, soit par lui-même soit en transmettant vos demandes au service concerné.

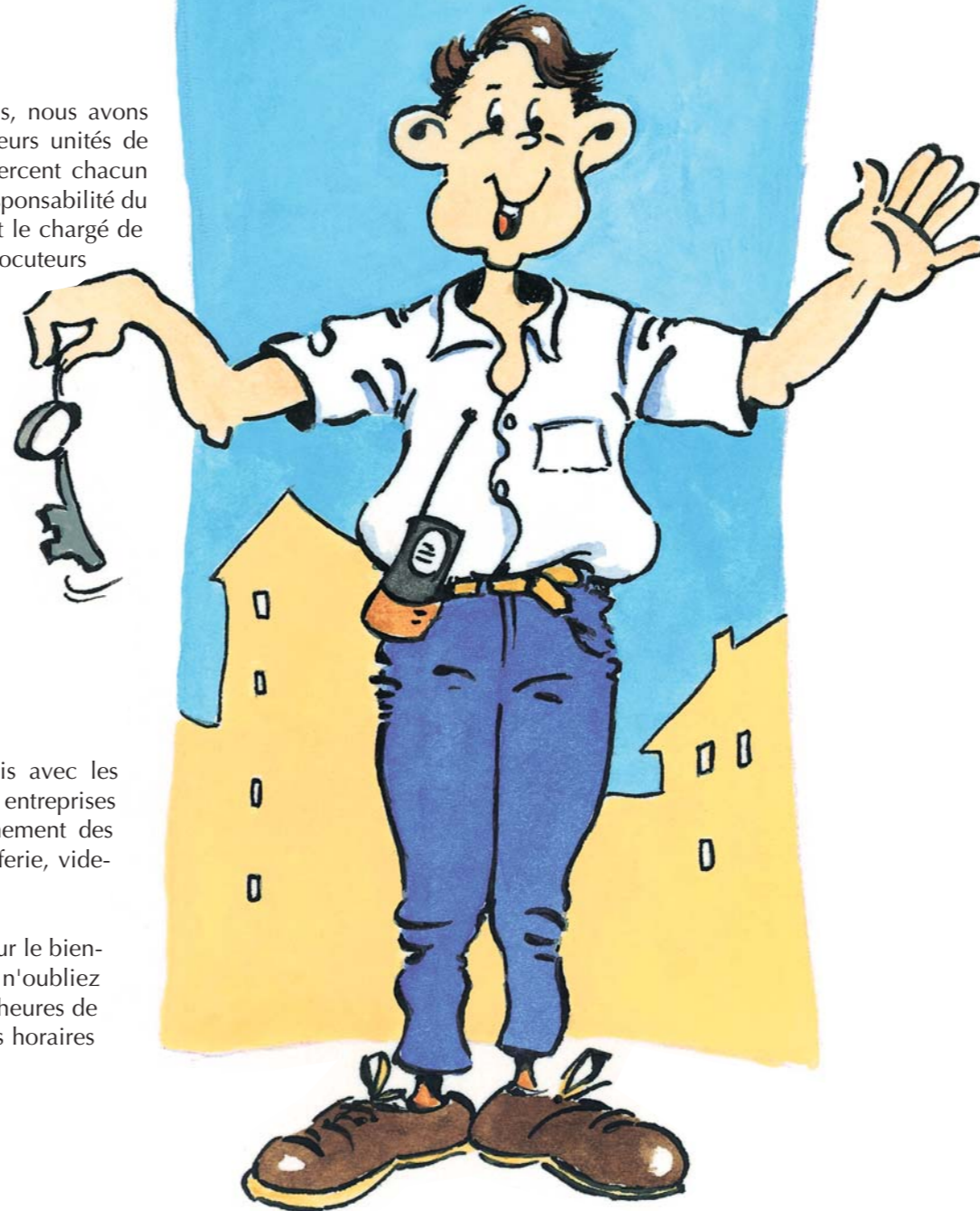
N'hésitez pas à faire appel à lui, il connaît bien votre nouvel environnement !

Votre gardien veille à la bonne tenue de la résidence, avec les nombreuses tâches d'entretien, de surveillance et d'organisation que cela suppose.

Pour être plus proches de vous, nous avons réparti ces logements en plusieurs unités de gestion, dont les membres exercent chacun une fonction précise, sous la responsabilité du gérant. Parmi eux, le gardien et le chargé de gestion locative sont vos interlocuteurs privilégiés.

Par exemple, il assure le relais avec les services de notre société ou les entreprises spécialisées, pour le fonctionnement des équipements techniques (chaufferie, vide-ordures, ascenseurs, etc).

Votre gardien travaille donc pour le bien-être de tous les locataires. Mais n'oubliez pas qu'il a droit lui aussi à des heures de repos : contactez-le pendant les horaires d'ouverture de sa loge.



S'IL N'Y A PAS DE GARDIEN DANS VOTRE RESIDENCE

Bien sûr, nous assurons les mêmes services pour vous, mais avec une autre organisation. Un représentant de notre société veille au bon fonctionnement de la résidence et de ses équipements. Vous le rencontrerez souvent sur place.

C'est lui aussi qui vous remet vos clés, fait l'état des lieux et prend en main la résolution de vos problèmes pratiques.

VOTRE CHARGÉ DE GESTION LOCATIVE

Chargé spécialement de vous accompagner depuis la signature du contrat de location jusqu'à votre départ, il vous accueille dans nos bureaux.

Il connaît bien votre situation. C'est à lui que vous signalez les changements survenus dans votre famille et que vous retournez les questionnaires de mise à jour que nous vous adressons. Vous pouvez lui demander les documents administratifs dont vous auriez besoin.

En cas de difficultés financières, il peut rechercher avec vous des solutions pour le paiement de votre loyer. Il est aussi votre correspondant pour l'Aide Personnalisée au Logement et peut vous renseigner à ce sujet en cours de route.

Enfin, si vous n'avez pas de gardien, c'est au chargé de gestion locative que vous adressez vos réclamations : il fera en sorte que vous obteniez rapidement satisfaction !

L'assurance : obligatoire et indispensable

Avant même d'emménager, vous devez assurer votre logement.
C'est le seul moyen d'éviter les mauvaises surprises !

VOUS PROTÉGER

C'est une obligation légale et aussi une clause essentielle de votre contrat de location : notre société est en droit de le résilier si vous ne pouvez pas fournir votre attestation d'assurance.

Mais c'est surtout **indispensable** : vous êtes responsable de ce qui arrive dans votre logement, même en votre absence. En cas d'accident (incendie, inondation...) les dégâts causés à vos voisins ou à l'immeuble seraient à votre charge. Sans parler des travaux à faire chez vous. Beaucoup de frais en perspective !

Avec une bonne assurance, toutes les réparations sont payées à votre place par votre assureur, y compris celles de votre logement.

Attention ! vous êtes aussi responsable des actes de vos enfants (même majeurs) et de toutes les personnes vivant sous votre toit.



QUELLES GARANTIES ?

Vous devez obligatoirement vous assurer contre les dégâts engendrés par le feu, l'eau ou l'explosion. Autrement dit, tous les risques représentant un danger pour vous, pour l'immeuble ou pour les autres habitants.

De plus, votre assurance doit couvrir la "responsabilité civile", c'est à dire les dommages causés accidentellement aux autres par un membre de votre famille, ou même par un animal ou un objet vous appartenant.

Il est utile également de vous assurer contre le vol. Enfin, n'oubliez pas de préciser à votre assureur si vous avez une cave ou un garage.

LE CHOIX D'UN ASSUREUR

Si vous étiez déjà assuré, vous pouvez faire transférer votre contrat sur le nouvel appartement. Contactez immédiatement votre assureur, pour lui communiquer votre nouvelle adresse et les caractéristiques du logement.

Si vous n'avez pas encore de contrat, adressez-vous au plus vite à une compagnie d'assurances de votre choix.

Vous devrez justifier que vous êtes assuré lors de la remise des clés, **puis chaque année**, en nous transmettant une attestation de votre assureur.

QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE* ?

1

Prévenez le plus rapidement possible votre gardien ou le représentant de notre société. Il établira un "avis de sinistre" permettant la réparation des dégâts.

2

Avertissez très vite votre assureur, par lettre recommandée, dans le délai prévu par votre contrat d'assurance (en général, vous disposez au maximum de 5 jours ouvrés, 48 heures seulement en cas de vol après avoir porté plainte dans les 24 heures).

* exemple : inondation, incendie, dommages causés à autrui, etc, que vous soyez victime ou responsable.

Pour être indemnisé, vous devrez fournir la preuve des dommages que vous avez subis.

Conservez donc les objets détériorés et n'effectuez aucune réparation avant le passage de l'expert de votre compagnie d'assurances. Rassemblez factures, photographies, certificats de garantie, etc, pour justifier de la valeur des biens disparus.



Sécurité : y penser avant

Vous êtes les premiers acteurs de votre sécurité et de celle des autres !
Comment diminuer les risques ou mieux réagir
grâce à quelques précautions élémentaires ?

ELECTRICITE

- vérifiez régulièrement l'état de vos prises de courant et les fils de vos appareils électriques, pour éviter les courts-circuits
- coupez le courant au disjoncteur avant toute réparation, même pour changer une ampoule
- ne "bricolez" jamais votre installation, mais faites toujours appel à un professionnel. Si un fusible saute, remplacez-le par un autre fusible de même puissance
- n'abusez pas des prises multiples et des rallonges qui risquent de chauffer en cas de surcharge.



GAZ

Pour la sécurité de tous, il est strictement interdit d'utiliser ou de stocker des bouteilles de gaz ou liquides inflammables (chauffage d'appoint au pétrole...).

- ne bouchez pas les ventilations : elles assurent votre protection en cas de fuite de gaz
- vérifiez que le tuyau de gaz de votre cuisinière répond aux normes de sécurité et pensez à le remplacer avant l'expiration de sa date de validité.
- en cas de fuite : fermez le robinet d'arrivée du gaz, ouvrez les fenêtres et sortez pour appeler votre agence Gaz De France. Attention : n'utilisez pas votre propre téléphone ni aucun appareil électrique et ne fumez pas !
- si la fuite provient des parties communes, appelez Gaz De France et prévenez immédiatement votre gardien ou le représentant de notre société.

INCENDIE

Mieux vaut y penser avant : dès votre arrivée, lisez attentivement les consignes de sécurité qui sont affichées dans le hall et respectez-les.

N'abîmez pas, même par négligence, les équipements de sécurité (plans d'évacuation, panneaux indicateurs, etc). Vous pourriez ralentir l'intervention des pompiers et mettre en danger votre sécurité et celle de tous les locataires.

Évitez les aménagements dangereux qui peuvent augmenter les risques d'incendie (pose de dalles en polyester sur les plafonds...).

PANNE D'ASCENSEUR

Si vous êtes à l'intérieur, pas de panique ! Suivez les instructions affichées dans l'ascenseur et attendez calmement l'intervention extérieure.

Les appareils sont reliés à une centrale de télésurveillance 24h sur 24. Pour déclencher l'appel, appuyez minimum 20 secondes sur le bouton d'alarme, au moins deux fois de suite. Après quelques minutes, un opérateur entrera en contact avec vous et appellera l'ascensoriste. Celui-ci interviendra dans un délai de 45 minutes.

Ayez la patience d'attendre le dépanneur : votre gardien n'est pas autorisé à manœuvrer l'ascenseur pour vous délivrer, et vous ne devez surtout pas tenter de sortir seul de la cabine.

Pour votre sécurité, soyez prévoyants : rappelez-vous que le fait de bloquer les portes lorsque vous transportez de lourdes charges abîme l'ascenseur et provoque des pannes.

SERVICE D'URGENCE

Si votre résidence bénéficie d'un service d'urgence, un numéro d'appel spécial est affiché dans les halls.

Notez bien ce numéro. Il vous permet d'obtenir la nuit, le week-end et les jours fériés, une assistance en cas d'incident grave survenant dans les parties communes des immeubles ou dans les espaces extérieurs : incendie, panne d'électricité, de chauffage, de porte de parking, fuite d'eau, chute d'arbres, etc.



Voisins, Voisines

Bien-être et tranquillité, c'est l'affaire de tous. En respectant quelques règles simples, vous participerez à la qualité de la vie dans votre résidence.

S'ENTENDRE

Pour les autres, le voisin c'est vous ! La plupart des bruits que nous faisons sans y penser sont très pénibles pour ceux qui les subissent :

- télévision ou musique trop fortes
- claquements de portes ou de chaussures
- cris et jeux des enfants
- animaux domestiques laissés seuls trop longtemps, etc.

C'est interdit entre 22 h et 7 h 30... mais pensez-y : le bruit ne gêne pas seulement la nuit !

Si exceptionnellement vous êtes amenés à faire du bruit, à l'occasion de travaux ou d'une fête, prévenez vos voisins : ils apprécieront d'avoir été informés et seront plus compréhensifs.

PARTAGER L'ESPACE

Votre qualité de vie est aussi dans les espaces verts, les halls, les escaliers et jusque sur votre palier. Bref, l'environnement commun que vous partagez avec les autres locataires.

Préserver cette qualité c'est d'abord éviter de salir et d'abîmer, à l'intérieur comme à l'extérieur de l'immeuble. Et apprendre aux enfants à respecter de la même façon leur logement et leur environnement.



Ensuite, il suffit de prendre quelques bonnes habitudes !

- les chiens d'attaque (1ère catégorie) ne sont pas autorisés dans l'enceinte de la résidence. Si vous avez un chien qualifié de "dangereux" par la loi (chien de garde ou de défense 2ème catégorie), celui-ci doit être tatoué, muselé et tenu en laisse sur la voie publique et dans les parties communes de la résidence. Enfin, il est obligatoire de le faire vacciner et de mentionner son existence à votre assurance
- surveiller les animaux familiers et nettoyer les traces qu'ils risquent de laisser...
- déposer les ordures uniquement aux endroits prévus à cet effet. Respecter la collecte sélective en jetant les déchets dans le bon container. Ne pas donner aux enfants des sacs poubelles trop lourds à porter
- ne pas étendre de linge de façon visible à l'extérieur
- ne rien jeter par les fenêtres, ne pas asperger vos voisins en arrosant les fleurs
- se garer correctement dans les garages ou sur les parkings, et surtout jamais devant les accès pompiers
- lire les informations affichées dans les halls et faciliter les visites d'hygiène ou d'entretien (désinsectisation...)
- ne pas encombrer les parties communes, etc.

Pensez que vous êtes responsable des dégradations que vous ou un membre de votre famille commettez. Notre société pourra vous facturer les réparations et exiger un dédommagement d'un montant de 10% de votre avis d'échéance hors APL, conformément au règlement intérieur.



RENCONTRER

Enfin, n'hésitez pas à participer à la vie collective dans la résidence ou le quartier (associations sportives, de loisirs, etc). Vous connaîtrez plus vite vos voisins et l'ambiance n'en sera que meilleure.

FAIRE RESPECTER

Tout le monde doit respecter les règles de bon voisinage. Si vos voisins ne le font pas, la meilleure solution est d'en discuter avec eux : ils ne sont peut-être pas conscients de vous déranger.

Votre gardien ou le représentant de la société peuvent également intervenir dans les cas difficiles.

Sachez toutefois qu'en dernier lieu, si toutes les démarches sont sans résultat, une procédure peut être engagée contre les gêneurs devant le tribunal. Les sanctions peuvent aller jusqu'à la résiliation du contrat de location.

Conseils pour votre confort

Comment maintenir votre logement en bon état et bien entretenir ses équipements ? Voici quelques conseils pratiques pour votre confort.

Ventilation

Pour éviter les moisissures dues à la condensation, nettoyez plusieurs fois par an toutes les bouches d'aération et aérez régulièrement toutes vos pièces. Ne bouchez jamais les ventilations : contrairement



aux idées reçues, vous ne feriez pas d'économies de chauffage, car elles permettent une meilleure régulation de la température.

Radiateurs

Ne placez pas de meubles devant les radiateurs, ni de linge dessus. Vous empêcheriez la diffusion de la chaleur. Nettoyez-les régulièrement, sans jamais les démonter.



Peintures et papiers peints

Vous pouvez nettoyer vos peintures à l'eau savonneuse. Si vous souhaitez repeindre, commencez par les lessiver et rebouchez les fissures, pour éviter l'écaillage et les salissures. Utilisez toujours des peintures adaptées aux différents supports (bois, métal, etc). Avant de coller un nouveau papier peint, retirez l'ancien. Sinon, il risque de se décoller très vite.



Fixations

Pour accrocher des placards ou des tableaux, employez des crochets ou des chevilles adaptés au mur choisi.

Ne fixez jamais rien au plafond ni au plancher : vous risquez de provoquer un grave accident en perçant une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité. Attention ! vous devrez reboucher les trous à votre départ.

Robinetterie et chasse d'eau

Méfiez-vous des fuites : elles augmentent considérablement votre consommation d'eau et donc vos factures de charges. Réparez rapidement robinets, joints et chasse d'eau, afin de les éviter.



Songez qu'un mince filet d'eau coulant en permanence de la chasse d'eau représente une consommation annuelle d'au moins 200 m3!

Pour déboucher l'évier, le lavabo ou les WC, n'utilisez pas de produits à base de soude caustique qui abîmeraient les canalisations. Entretenez régulièrement les joints d'étanchéité de l'évier, des lavabos, de la douche ou de la baignoire.

Toilettes

Ne jetez jamais rien dans vos toilettes : pas de résidus alimentaires, ni de tissus, etc. Ils risquent de provoquer l'engorgement du siphon et des dégâts importants.



Vide-ordures

Prenez soin de ne pas le boucher avec de trop gros déchets et mettez vos débris dans des sacs en plastique. Ne jetez jamais de bouteille ni d'objet blessant et souvenez-vous qu'une cigarette mal éteinte peut provoquer un incendie.

Insectes

Si des insectes apparaissent dans votre logement, utilisez des insecticides appropriés. S'ils se multiplient, prévenez très vite votre gardien ou notre représentant : il fera appel à une entreprise spécialisée. Dans ce cas, tous les locataires doivent permettre l'accès à leur appartement, afin que la désinsectisation soit efficace.



Fenêtres

Vous ne devez en aucun cas percer les fenêtres. Vérifiez régulièrement que les rainures d'écoulement et les trous d'évacuation ne sont pas bouchés, nettoyez les grilles d'aération, et...remplacez les vitres cassées !

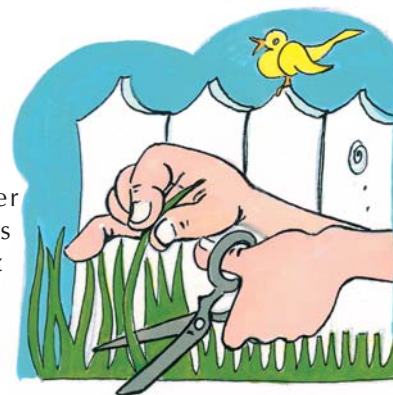
Balcon

Si vous disposez d'un balcon, ne le lavez pas à grande eau ! Vous risquez non seulement d'inonder les voisins, mais aussi de faire des traces sur la façade de l'immeuble. Enfin, évitez d'y mettre vos objets encombrants.



Cave, garage

Vous devez les entretenir au même titre que le logement (intérieur et portes). N'utilisez pas votre garage comme atelier, n'y stockez pas de produits dangereux, c'est une question de sécurité !



Jardin privatif

Pensez à arroser et tailler régulièrement les pelouses, les arbres, les haies, etc. Veillez aussi à entretenir les clôtures et à ne pas transformer votre jardin en débarras.

Travaux

En dehors des travaux d'entretien courant, vous devez obtenir l'autorisation écrite de notre société avant toute transformation dans votre logement.

Visites d'entretien

Certains équipements font l'objet d'un contrat d'entretien pour l'ensemble de la résidence (chaudières, ventilation mécanique, etc). Vous en payez le prix dans les charges récupérables. Dans le cadre de ces contrats, les entreprises font régulièrement des visites de contrôle mais peuvent venir aussi à la demande du gardien. Si vous ne pouvez pas être présent lors de leur passage, pensez à laisser votre clé au gardien ou à votre voisin, l'accès étant indispensable.



Paraboles

Vous devez faire une demande auprès de votre bailleur avant d'installer votre parabole. Votre gardien vous indiquera alors où la fixer.

REPARATIONS LOCATIVES

Il s'agit des travaux d'entretien courant qui doivent être assurés par le locataire.

Un dépliant des réparations locatives vous a été donné avec votre contrat de location, relisez-la attentivement. Et n'oubliez pas que le manque d'entretien ou le mauvais usage des équipements peut provoquer des dégradations importantes dont le coût serait à votre charge.

Loyer et Charges

Tous les mois, vous réglez les montants indiqués sur votre avis d'échéance.
Mais au fait : que payez-vous ?

LE LOYER

Comment est-il calculé ?

En fonction de la superficie du logement, de son emplacement et de ses équipements.

Tous ces éléments permettent de calculer la "surface corrigée" de votre logement. Elle est détaillée sur le décompte du prix du loyer que vous avez reçu. C'est elle qui sert de base de calcul : on la multiplie ensuite par un prix de loyer mensuel au m².

Exception: pour les résidences financées avec un prêt locatif intermédiaire (PLI), un prêt locatif aidé (PLA) "nouvelle formule" ou un prêt locatif à usage social (PLUS), c'est la surface utile du logement qui sert de base au calcul du loyer (surface habitable majorée de la moitié des annexes).

Dans tous les cas, le prix au m² est fixé par le conseil de Surveillance de notre société dans les limites de la réglementation. Ce prix peut être modifié le 1er janvier et le 1er juillet ou dans certains cas, à la suite de travaux.

A quoi sert-il ?

Les loyers d'une société anonyme d'HLM permettent d'assurer son équilibre financier.

Ils couvrent les frais correspondant à la construction, l'entretien ou la réparation des résidences, c'est à dire :

- le remboursement des emprunts faits par notre société pour la construction des immeubles
- les frais de personnel non récupérables dans les charges (salaires et charges sociales)

- les autres frais de gestion
- les grosses réparations et l'entretien non récupérable dans les charges
- les impôts et taxes non récupérables payés par notre société, tels que la taxe foncière sur les propriétés bâties.

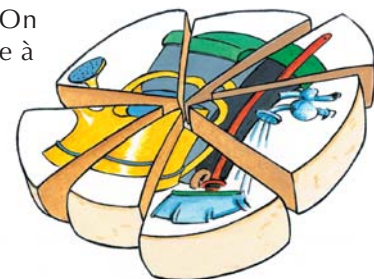
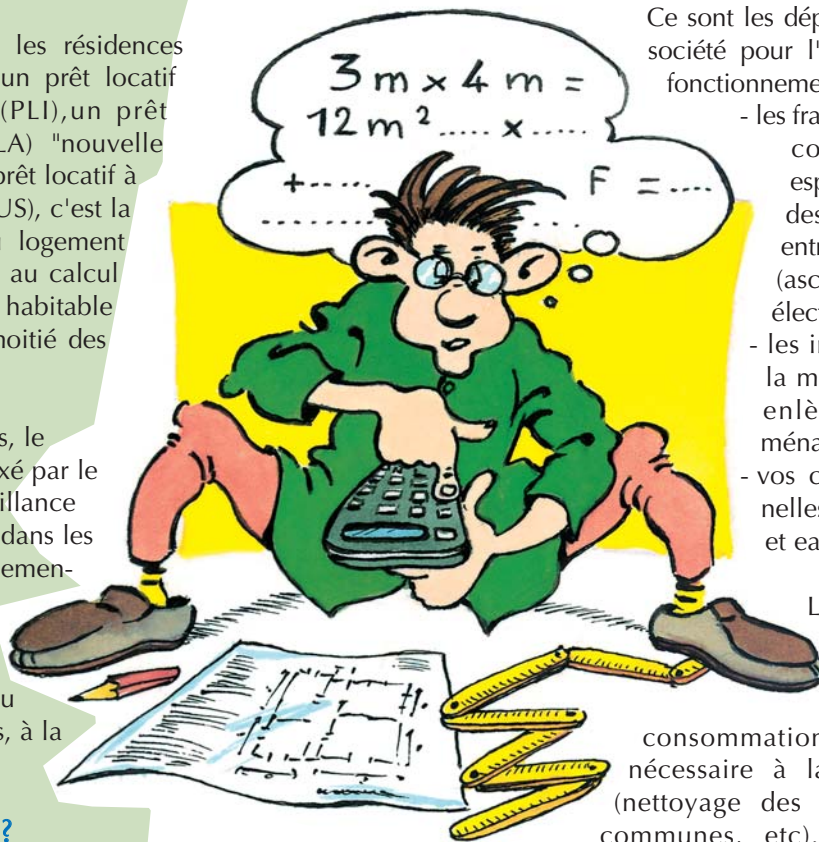
LES CHARGES RECUPERABLES

Ce sont les dépenses réglées par notre société pour l'entretien courant et le fonctionnement de votre résidence :

- les frais concernant les parties communes : nettoyage, espaces verts, traitement des ordures ménagères, entretien des équipements (ascenseurs, chauffage...), électricité, etc
- les impôts et taxes payés à la municipalité : balayage, enlèvement des ordures ménagères...
- vos consommations personnelles : eau froide, chauffage et eau chaude collectifs.

Leur montant est lié au prix de l'énergie et des services, ainsi qu'au volume de consommations et de prestations nécessaire à la vie de l'immeuble (nettoyage des parties communes, etc). On

ne peut donc pas le connaître à l'avance avec exactitude. C'est pourquoi les charges sont payables par acomptes mensuels, généralement appelés "provisions".



Lors de la "régularisation annuelle des charges", les factures payées pour la résidence depuis un an sont réparties entre tous les locataires. En général, la répartition est faite proportionnellement à la surface des logements et à la durée d'occupation. Si les appartements sont équipés de compteurs d'eau, l'eau chaude et l'eau froide sont imputées à chaque locataire selon sa propre consommation.

Vous recevez alors un décompte individuel de charges : il compare les dépenses réelles qui vous sont facturées et les provisions versées depuis douze mois. Selon le résultat de cette comparaison, nous vous demandons un paiement complémentaire ou vous remboursons un excédent. Les documents justificatifs sont à votre disposition pendant le mois qui suit l'envoi du décompte.

COMMENT PAYER ?

Selon votre contrat de location, le loyer est payable à terme échu, c'est à dire pour le mois écoulé, ou à terme à échoir, c'est à dire d'avance.

Vous recevez chaque mois un avis d'échéance indiquant le loyer et les charges à régler.

Vous le payez dans les délais fixés par le contrat de location.

Conservez bien vos avis d'échéance. Ils justifient que le règlement de vos loyers précédents est à jour : "Avis d'échéance valant quittance".

Modes de règlement

Le prélèvement automatique est de loin le plus facile : aucune manipulation, pas de chèque à remplir, pas de risque d'oubli. Votre loyer est prélevé directement sur votre compte au début de chaque mois, sans aucuns frais supplémentaires.

Vous pouvez aussi utiliser le Titre Interbancaire de Paiement (TIP), si votre avis d'échéance en comporte un.

A défaut, vous pouvez payer par chèque ou mandat-cash.

Où ?

Si vous n'avez pas opté pour le prélèvement automatique, vous payez chez votre gardien. Si votre résidence n'a pas de gardien, adressez-nous directement votre règlement.

DIFFICULTES DE PAIEMENT : PARLONS-EN !

S'il vous arrive un jour de rencontrer des difficultés pour payer votre loyer, n'hésitez pas à nous en parler.

Adressez-vous à votre gardien ou, si vous préférez, à votre correspondant habituel dans nos bureaux. Vous aurez toutes les chances de trouver une solution avant que la situation ne s'aggrave. D'autre part, les différents services sociaux présents dans votre ville peuvent vous conseiller et vous aider.

Tout le monde peut malheureusement être confronté à un passage difficile sur le plan familial ou professionnel. Mais n'attendez pas pour agir : en ne payant pas votre loyer vous vous exposez à des poursuites graves, pouvant aller jusqu'à la saisie de vos meubles ou même l'expulsion.



Aides financières - Supplément de loyer

Payer un loyer à la mesure de ses moyens, c'est la règle dans les organismes d'HLM. Des dispositions particulières sont prévues pour adapter le montant que vous versez en fonction de vos revenus et de votre situation de famille.

LES AIDES FINANCIERES

Ces aides sont versées par la caisse d'Allocations Familiales*.

L'aide au paiement du loyer

Il s'agit d'une aide attribuée aux locataires, en fonction de leur situation financière et familiale. Vous y avez peut-être droit à votre arrivée ou, plus tard, lors d'un changement dans vos revenus ou dans votre famille.

Selon votre logement, cette aide s'appelle l'APL (Aide Personnalisée au Logement) réservée aux logements "conventionnés", ou l'AL (Allocation Logement) pour les logements non conventionnés.

L'aide est versée à notre société qui la déduit de votre loyer. Vous ne payez que la différence.

Vous pouvez faire une évaluation de l'aide au logement à laquelle vous auriez droit par Minitel sur le 3615 CAF ou par internet sur www.caf.fr

Répondez sans faute à toutes les demandes d'information de la Caisse d'Allocations Familiales*, sous peine de voir supprimer votre aide au logement. Et de toutes façons, avertissez-la en cas de changement de votre situation familiale ou financière (naissance, séparation, chômage...), afin que vos droits soient recalculés.

Conservez vos avis d'échéance ou vos quittances. Ils vous seront demandés par la Caisse d'allocations Familiales* pour renouveler vos droits.

La prime de déménagement

Cette prime s'adresse aux familles nombreuses (trois enfants à charge, nés ou à naître), et qui bénéficient



d'une aide au paiement du loyer pour leur nouveau logement. Le montant de cette prime est égal aux dépenses réellement engagées pour le déménagement, dans la limite d'un plafond fixé par la CAF (à titre indicatif au mois de janvier 2007, le plafond est de 897,89 € pour trois enfants à charge ; + 74,82 € par enfant supplémentaire). Faites votre demande auprès de votre Caisse dans un délai maximum de six mois après votre déménagement.

* ou la Caisse de Mutualité Sociale Agricole si vous dépendez du régime agricole.

LE SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE

Les logements des sociétés d'HLM sont loués à des personnes dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources fixés par la réglementation. C'est votre cas lorsque vous emménagez dans le logement.

Les plafonds tiennent compte à la fois de vos ressources et de votre situation familiale.

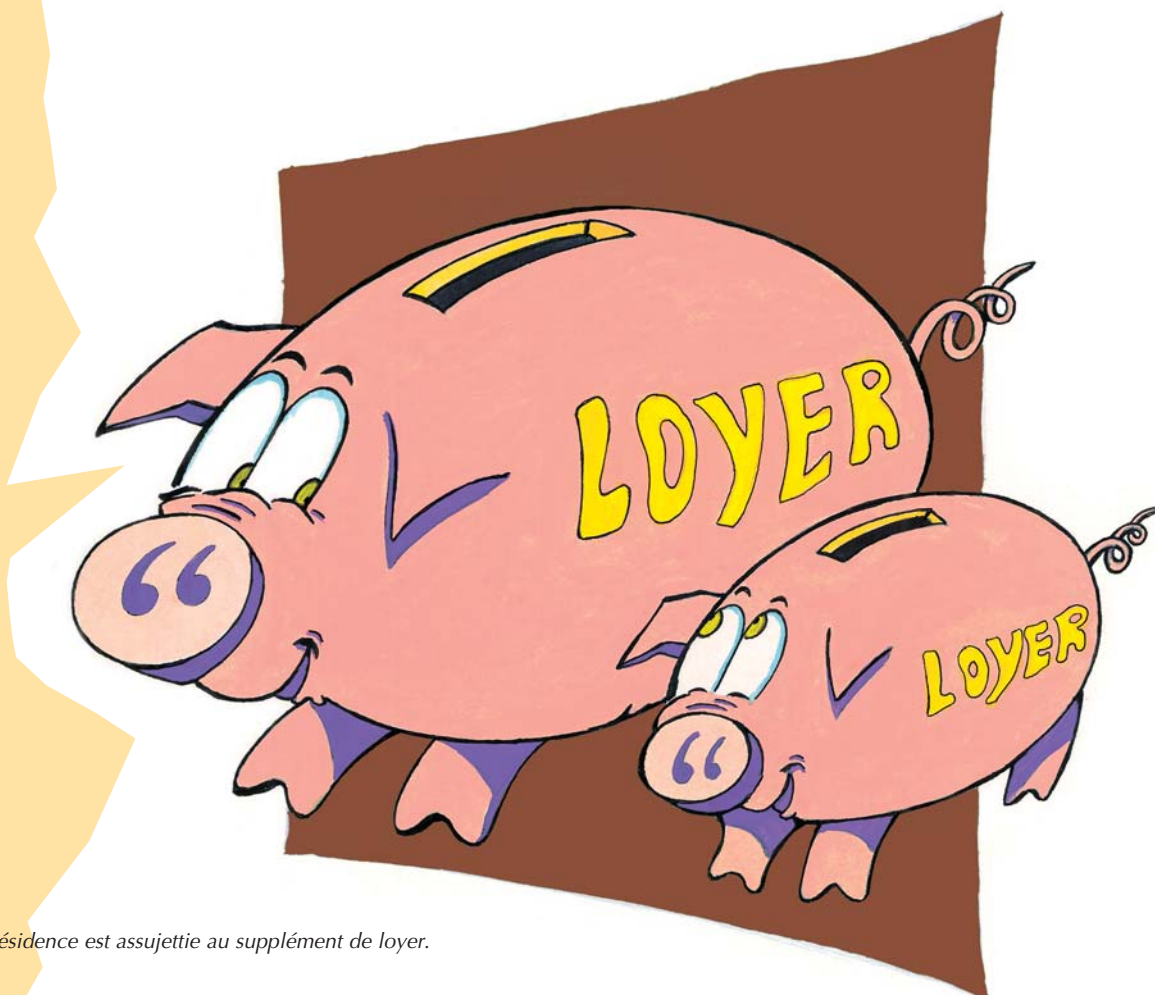
Que se passe-t-il si, dans l'avenir, vos revenus augmentent ou vos charges de famille diminuent ? Vous pouvez rester dans l'appartement bien sûr ! Mais vous pourriez être amené à payer un supplément de loyer de solidarité (SLS).

C'est pourquoi nous vous adressons régulièrement un questionnaire concernant l'évolution de votre famille et de vos ressources. Si vos revenus dépassent les plafonds autorisés, vous devez alors payer en contrepartie un SLS*.

Il est calculé selon un barème voté par le conseil de Surveillance de notre société et approuvé par le Préfet pour chaque résidence. Le montant du supplément de loyer de solidarité dépend de vos revenus et du nombre de personnes à charge.

Répondez impérativement aux questionnaires. Votre contrat de location prévoit qu'en cas de non réponse vous auriez à payer le supplément de loyer maximum*, quels que soient vos revenus, et dans certains cas une indemnité pour frais de dossier.

N'oubliez pas que vous pouvez, sous certaines conditions demander la révision du supplément de loyer, si votre situation familiale ou financière change à nouveau.



* Si votre résidence est assujettie au supplément de loyer.

Si vous décidez de changer de logement

Comment préparer votre départ

La vie évolue, les situations bougent et les goûts aussi.
Que ferez-vous si un jour vous décidez de changer de logement ?

ECHANGER VOTRE LOGEMENT

Si votre situation de famille évolue, peut-être votre logement deviendra-t-il trop petit ou trop grand ?

Il est quelquefois possible d'obtenir un échange dans les résidences de notre société.

Contactez-nous pour constituer un nouveau dossier. Nous étudierons votre demande en fonction de vos ressources, de la composition familiale et surtout des logements libres à ce moment.



PARTIR

Si vous décidez de partir, organisez bien votre départ : certaines formalités doivent être accomplies trois mois avant votre déménagement. Une fois donné, le congé est irrévocable et ne peut faire l'objet d'une annulation.

vos départ par lettre recommandée avec accusé de réception. Relisez votre contrat pour connaître le délai de préavis à respecter.

Attention : la lettre de congé doit être signée par les différents titulaires du contrat.

AVANT TOUT, RÉSILIEZ VOTRE CONTRAT

Pour mettre fin à votre contrat de location, vous devez donner congé, c'est à dire nous informer de

Si vous ne nous prévenez pas assez tôt et que vous partez pendant la période de préavis, vous devrez continuer à payer les loyers après votre départ et jusqu'à la fin du délai de préavis.

EN PRÉVISION DE VOTRE DÉPART

Visite conseil

Vous devrez rendre votre logement en bon état. S'il a été dégradé pendant votre séjour, du fait d'un manque d'entretien ou d'une mauvaise utilisation, les travaux de remise en état seront à votre charge. Par contre, les réparations liées à la vétusté sont à la charge de notre société.

En effectuant ensemble une "visite conseil", un mois avant votre départ, nous identifions les réparations nécessaires. Vous pouvez alors réaliser vous-même certains petits travaux avant de partir : papiers peints, nettoyage des sols, vitres cassées, trous dans les murs, etc. Vous éviterez ainsi qu'ils vous soient facturés par notre société.

Visites

Pendant la période précédant votre départ, vous devrez laisser d'éventuels futurs locataires visiter votre logement.

ETAT DES LIEUX

Lors de votre déménagement, vous établissez avec le représentant de notre société un état des lieux du logement vide. Comparé avec l'état des lieux de votre arrivée, il permet de déterminer les éventuels travaux de remise en état qui seront à votre charge. Vous conservez bien sûr un exemplaire de ce document qui est signé par vous et par nous.

C'est également le moment où vous restituez toutes les clés et les cartes magnétiques dont vous disposez (logement, boîte à lettres, parking, etc).



SOLDE DU COMPTE

Le solde de votre compte vous est adressé dans les deux mois suivant votre départ.

Les éventuelles sommes dues (loyers et charges, réparations effectuées à la suite de l'état des lieux) sont déduites du dépôt de garantie versé à votre arrivée. La différence vous est remboursée ou, dans le cas d'un Locapass, remboursée à l'organisme concerné.

Attention ! vous êtes en particulier redevable des soldes de charges récupérables et de chauffage pour l'exercice en cours.

N'oubliez pas de nous communiquer votre nouvelle adresse.



Services publics

ANPE :

Assedic :

CAF :

Centre social :

Collège :

Crèche :

Ecole maternelle :

Ecole primaire :

EDF-GDF :

France Télécom :

Hôpital :

Hôtel des Impôts :

La Poste :

Lycée :

Mairie :

Sécurité sociale :

Services sociaux :

Taxis :

Transports RATP :

Transports SNCF :

Autres :