

Guide du locataire

Ça c'est bien loué !



Louer : un engagement financier

Le loyer

Le loyer est calculé en fonction de la surface du logement (inscrite au contrat de location). **Le loyer du mois en cours doit être réglé le premier jour du mois suivant** (sauf pour les locataires ayant choisi le prélèvement automatique qui bénéficient d'un délai supplémentaire et payent le 6 ou le 13 du mois suivant).

Exemple : je paye le 1er juillet mon loyer du mois de juin, je paye le 1er septembre mon loyer du mois d'août…

Les charges locatives

En plus du loyer, vous devrez payer chaque mois des **provisions de charges** comprenant notamment :

- le chauffage collectif,
- le ménage dans les parties communes
- l'entretien des espaces verts (voir ci-contre Les charges en clair).

La contribution aux travaux d'économie d'énergie

Si des travaux d'économie d'énergie ont été réalisés sur un bâtiment, les locataires règlent, pendant 15 ans maximum, un montant forfaitaire. C'est ce qu'on appelle la contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie.

Toutes ces informations figurent sur l'avis d'échéance que vous recevez chaque mois. Le montant du loyer peut être réévalué tous les ans.



Bien s'assurer, c'est bien se protéger

Pourquoi souscrire une assurance ?

Le locataire doit souscrire une assurance couvrant **les risques locatifs, le mobilier et une assurance responsabilité civile**. Cette assurance permet de **protéger vos biens** (en cas par exemple de dégât des eaux ou de sinistre) mais aussi d'indemniser les **dommages causés à vos voisins ou à Habitat 25** si vous êtes responsable d'un sinistre.

Vous devez fournir à Habitat 25 une attestation d'assurance chaque année.

Et si je n'envoie pas mon attestation à jour ?

Si malgré notre demande, vous n'adressez pas d'attestation d'assurance à jour, nous souscrirons une assurance risques locatifs à votre place (voir descriptif de l'assurance ci-après).

Le contrat souscrit par Habitat 25 à votre place vous sera facturé chaque mois et son montant vient s'ajouter à la somme due chaque mois, indiquée sur l'avis d'échéance. Cette somme n'est pas remboursable.

Que couvre votre assurance ?

- **L'assurance risques locatifs** couvre uniquement les dommages causés au bâtiment en cas d'incendie, d'explosion ou de dégât des eaux. Vos biens et ceux de vos voisins ne seront pas pris en charge. **Vous devrez les rembourser.**
- **L'assurance « multirisques habitation »** couvre vos biens (meubles, vêtements…).
- **L'assurance « recours des voisins et des tiers »** couvre également les dommages causés à vos voisins.

Lisez attentivement votre contrat d'assurance pour vérifier ce qui serait remboursé si vous êtes à l'origine d'un sinistre.



Les charges en clair

Les charges locatives : qu'est-ce que c'est ?

Chaque mois, vous payez en même temps que votre loyer des **provisions de charges** qui regroupent notamment :

- le chauffage collectif,
- la taxe ordures ménagères,
- l'éclairage des parties communes,
- le nettoyage des escaliers et des halls…

Les charges sont calculées annuellement par Habitat 25 par immeuble ou par entrée d'immeuble à partir des factures de l'année écoulée. Le montant total est ensuite réparti entre les locataires selon des critères tels que la surface ou le nombre de mois d'utilisation. Suivant la prestation, la formule de calcul change :

- **pour le chauffage :** surface chauffée x nombre de mois de chauffage
- **pour certains équipements individuels :** nombre de mois d'utilisation de l'équipement
- **pour les autres postes de charges :** surface habitable x nombre de mois

Les bons comptes font les bons amis : la régularisation annuelle

Vous recevez chaque année un relevé individuel indiquant les charges locatives vous concernant. Ce document permet de comparer les provisions de charges versées et votre consommation réelle.

L'année suivante, Habitat 25 peut ainsi ajuster les charges locatives en les augmentant ou en les diminuant.
Deux possibilités se présentent ensuite :

- Si les provisions de charges sont supérieures aux dépenses réelles, votre prochain loyer intègrera une réduction correspondant à cette différence.

OU

- Si les provisions de charges sont inférieures aux dépenses réelles, vous devrez régler un complément.

Vous avez emménagé en cours d'année ? Pas d'inquiétude, le calcul des charges prend en compte le nombre de mois d'occupation du logement.

Exemple : en 2025, je paye 50 € de provisions de chauffage tous les mois, soit 600 € du 1er janvier au 31 décembre. Après réception et traitement de toutes les factures de chauffage de mon immeuble, Habitat 25 constate que je n'ai dépensé que 580 € de chauffage pour 2025 : les 20 € de différence seront déduits de mon avis d'échéance au moment de la régularisation.



Simplifiez-vous la vie !

Habitat 25 met à votre disposition une agence en ligne pour réaliser la plupart de vos démarches depuis votre téléphone ou votre ordinateur : transmettre des documents, signaler un problème, suivre l'avancement de vos demandes techniques… **Mon agence en ligne**, service exclusivement dédié à nos locataires, vous permet de réaliser et suivre la plupart des démarches depuis chez vous, 24h/24 et 7j/7 !

Quels services sont disponibles sur Mon agence en ligne ?

- **Payer** votre loyer en ligne, adhérer au **prélèvement automatique**
- Transmettre votre **attestation d'assurance à jour**
- Effectuer et suivre **vos demandes administratives**
- Signaler les dysfonctionnements dans les **parties communes** (porte de hall, de parking, interphone, éclairage, espaces verts…)
- **Consulter les coordonnées des prestataires d'Habitat 25** pour des réparations du quotidien (menuiserie, ventilation, électricité, plomberie, robinetterie, serrurerie, volets roulants, chauffage).

Je crée mon compte sur Mon agence en ligne

Pour utiliser votre espace locataire Mon agence en ligne, il est nécessaire de se créer un compte. Pour cela, munissez-vous de l'adresse e-mail utilisée pour votre dossier locataire, de votre date de naissance et de votre numéro de dossier de facturation. Ces informations figurent sur les documents remis lors de votre emménagement.

Rendez-vous sur www.habitat25.fr, pour vous simplifier la vie !



Dépannage et réparations

IMOZEN
L'habitat, sans tracas



MENUISERIES ET VENTILATION

1. Fenêtres et volets
2. Portes de placards
3. Bouches de ventilation
4. Habillage de baignoire
5. Portes et serrures
6. Plinthes
7. Meuble sous évier

ÉLECTRICITÉ

8. Interrupteurs et prises de courant
9. Sonnette, interphone, prises TV et téléphone
10. Tableau électrique
11. Convecteur électrique, thermostat d'ambiance

PLOMBERIE ET ROBINETTERIE

12. Robinets et réfection des joints d'étanchéité
13. Débouchage siphon, vidange, bonde
14. Support de pomme de douche et flexible
15. Chasse d'eau et robinet

UN PROBLÈME ? UN COUP DE FIL !

Une panne ou un problème sur un équipement de ce schéma ? Prenez rendez-vous avec : Proxiserve

N°Cristal 09 69 39 07 22
APPEL NON SURTAXÉ

du lundi au samedi de 7h à 21h

Entretenir votre habitation

Les réparations locatives

En tant que locataire, vous êtes tenu de maintenir le bon état intérieur et extérieur de votre habitation. C'est ce qu'on appelle les réparations locatives. Elles sont de deux types :

- les réparations couvertes par **IMOZEN** ou un **contrat d'entretien** avec une entreprise sélectionnée par Habitat 25 pour le dépannage de certains équipements (chauffage, plomberie, VMC…). Ce service est inclus dans vos charges.

- les réparations non couvertes par un contrat d'entretien. Elles sont de votre responsabilité.

Toute réparation non effectuée vous sera facturée à votre départ du logement. De manière générale, toute dégradation est à la charge du locataire.

L'état des lieux, première étape de votre emménagement

Un état des lieux est effectué à l'arrivée dans le logement. Il permet de comparer l'état du logement le jour de votre arrivée et le jour de votre départ. Joint au contrat de location, il doit être conservé tout au long de votre présence dans le logement. Un état des lieux de sortie sera également effectué le jour de votre départ. **L'état des lieux est indispensable. Si aucun défaut n'est relevé, Habitat 25 vous restitue l'intégralité de votre dépôt de garantie.**

Cas particulier : un état des lieux complémentaire sur les éléments de chauffage peut être réalisé pendant le **premier mois de chauffe**. De même, si vous remarquez **un élément non relevé** lors de l'état des lieux à l'emménagement, vous pouvez le faire compléter pendant **les jours suivant votre emménagement.**



Collectif ou individuel, la flamme s'entretient…

Je suis en chauffage collectif

Habitat 25 missionne une entreprise pour entretenir la chaudière.
Ce prestataire effectue notamment des relevés de température, vérifie le bon fonctionnement de tous les équipements collectifs et intervient en cas de panne.

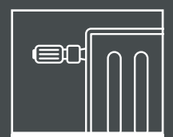
Je suis en chauffage individuel

Une fois par an, l'entreprise prestataire réalise une visite d'entretien avec vérification complète de la sécurité et du fonctionnement de votre équipement :
Nettoyage des composants, détartrage, ramonage du conduit, réglages divers, vérification de l'étanchéité… Vous devez permettre l'accès à votre logement. En cas d'absence, un autre rendez-vous peut vous être proposé.

Contrat d'entretien chauffage



Groupe sécurité du ballon d'eau



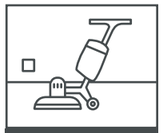
Vanne thermostatique

En cas de panne ou de dysfonctionnement, vous pouvez contacter directement le prestataire habilité. Ses coordonnées figurent dans l'entrée de votre immeuble ou sur la fiche remise à votre entrée dans le logement.

À réaliser par vos soins



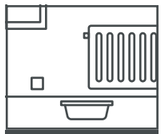
Peinture



Sols (entretien et petite réparation)



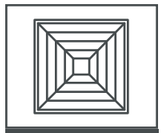
Murs (rebouchage des trous)



Purge des radiateurs



Remplacement du détecteur de fumée et des piles du thermostat



Nettoyage courant des grilles de ventilation

Travaux : autorisés ou interdits ?

Les travaux interdits

- Percer le PVC des fenêtres et la faïence
- Boucher les grilles de ventilation
- Modifier la distribution des pièces

Les travaux autorisés

- Peindre ou poser un papier peint (tons sobres)
- Poser un revêtement de sol non collé, type lino
- Remplacer les accessoires (poignées de porte, prises, interrupteurs)

Les travaux soumis à une autorisation écrite d'Habitat 25

- Poser un revêtement de sol (carrelage, parquet flottant)
- Modifier une cloison
- Modifier l'installation électrique ou la plomberie
- Remplacer un équipement sanitaire
- Poser une cuisine intégrée
- Installer une parabole
- Poser une terrasse ou un abri de jardin



Conseils

- En cas de problème électrique : couper le courant au disjoncteur avant d'intervenir, vérifier les fusibles et les appareils électriques
- En cas de problème sanitaire : fermer le robinet d'eau pour limiter les dépenses d'eau
- Vérifier la date de validité du flexible gaz dans la cuisine
- En cas de sinistre non responsable (vitre cassée…), contacter son assurance
- En cas de besoin, contacter les entreprises prestataires ou Habitat 25

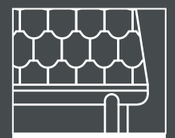
Balcon, terrasse, jardin, pavillon



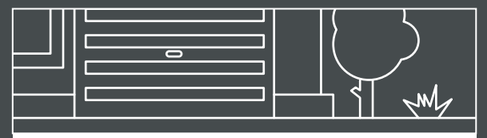
- Entretien de la pelouse



- Élagage des arbustes
- Taille des haies



- Nettoyage chéneau et tuyaux
- Ramonage



- Entretien de la porte d'entrée
- Nettoyage du auvent
- Entretien de la porte de garage (ressort, poignée, graissage des coulisses et serrure)

L’art de vivre ensemble

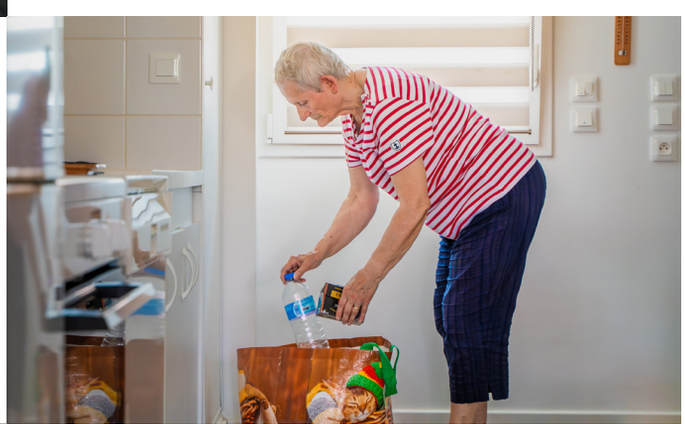
Être locataire, notamment en habitat collectif, implique de respecter certaines règles de vie pour la tranquillité de la résidence et le respect des voisins. Un règlement d’habitation recense toutes les règles et interdits.



Tranquillité

- Limitez **le bruit** (musique, télévision, bricolage…) pour préserver la tranquillité de vos voisins.

Les jeux et rassemblements bruyants dans les parties communes



Propreté et hygiène

- Tenez vos **animaux domestiques en laisse et ramassez leurs souillures**
- **Respectez le travail de nettoyage des parties communes**
- Utilisez les locaux adaptés pour les détritus et poubelles
- Respectez les consignes de tri

Nourrir les pigeons, les chats ou animaux errants



Sécurité

- Rangez les vélos ou poussettes dans les locaux prévus à cet effet
- Stationnez vos véhicules sur les emplacements de parking
- Installez vos jardinières à l’intérieur du balcon

Le stockage de bouteilles de gaz ou de produits dangereux, l’encombrement des parties communes ou des locaux techniques

habitat 25

JAMAIS LOIN, TOUJOURSJOIGNABLES.

Dépannages, réparations logement

IMOZEN · Proximserve

N°Cristal 09 69 39 07 22

du lundi au samedi de 7h à 21h

Service Relation Client

Lundi au vendredi
8h30 - 12h et 13h30 - 17h30
(16h30 le vendredi)

03 81 827 827

24/24 7/7

Toutes vos démarches sur www.habitat25.fr

Mon agence en ligne

En cas d’urgence technique en dehors des horaires d’ouverture, contactez le service d’astreinte : 0810 049 767

IMPRIM’VERT®

Février 2023 - RCS BESANÇON 438 810 285 - www.staccato.fr - Illustrations : Détone, Staccato, Adobe stock, Pexel