

Votre loyer et vos charges

→ Ce que vous aurez à payer

À la signature du contrat

Le **dépôt de garantie** dont le montant est précisé sur votre contrat. Il vous sera restitué au plus tard deux mois après votre départ, somme déduite des réparations locatives éventuelles à réaliser dans votre logement.

Chaque mois

- le loyer,
- les provisions pour charges locatives,
- éventuellement un supplément de loyer de solidarité (SLS), en fonction de vos revenus.

→ Votre loyer

Comment est calculé votre loyer ?

Le montant du loyer est calculé en fonction de la surface corrigée de votre logement (ou pour les immeubles plus récents, la surface utile). Il est réévalué périodiquement par EFIDIS dans le respect de la réglementation des logements sociaux.

Que couvre votre loyer ?

- Le remboursement des emprunts faits par EFIDIS pour acheter les terrains, construire les logements et les améliorer.
- Les dépenses de gestion et d'entretien non récupérables au titre des charges.
- Les grosses réparations.
- Les impôts et taxes.

→ Vos charges locatives

Vous devez payer des charges dont la liste est fixée réglementairement. Elles correspondent à :

- des impôts et des taxes perçus au profit des collectivités locales : taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.,
- 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 réparties entre tous les locataires de l'immeuble : nettoyage et hygiène, espaces verts, électricité et eau, ascenseurs, entretien des parties communes, mais aussi des espaces extérieurs, etc.

Ces charges sont payables, le plus souvent, par provisions mensuelles, révisables périodiquement et justifiées annuellement dans le **décompte individuel de régularisation des charges qu'EFIDIS vous adresse une fois par an**.

Ce décompte individuel permet de comparer les sommes que vous avez versées et les dépenses réellement effectuées par la société. S'il y a une différence entre les deux sommes, soit EFIDIS rembourse le trop perçu, soit le complément vous est facturé.

Les documents justificatifs sont à votre disposition à la direction régionale dont vous dépendez, dans un délai d'un mois après réception de votre décompte individuel.

→ Le supplément de loyer de solidarité (SLS)

EFIDIS vous adresse une enquête, en fonction de vos revenus, en fin d'année afin de calculer, s'il y a lieu, un supplément de loyer.

Cette somme, complémentaire au loyer, s'applique de façon réglementaire aux familles dont les revenus dépassent les plafonds de ressources fixés chaque année par l'état.

L'absence de réponse à cette enquête entraîne l'application du SLS maximal et d'une pénalité.

→ Comment payer votre loyer et vos charges ?

Chaque mois, vous recevez votre avis d'échéance. Ce document rappelle le montant de votre loyer et la provision mensuelle de vos charges.

Vous pouvez payer

- Par prélèvement automatique. C'est la formule la plus simple et la plus efficace. Vous disposez de trois dates de prélèvement au choix, le 1^{er}, le 6 ou le 14.
- Par TIP : au bas de votre avis d'échéance, vous disposez d'un TIP. Il vous suffit de remettre votre TIP daté et signé à votre gardien ou de l'envoyer à votre direction régionale à l'aide de l'enveloppe jointe pour les résidences sans gardien.
- Par chèque bancaire ou postal. Dans ce cas, remettez votre TIP non signé accompagné de votre règlement.



→ Les aides financières dont vous pouvez bénéficier

Pour vous aider à payer votre loyer, la caisse d'allocations familiales (CAF) peut vous faire bénéficier d'aides financières.

L'APL et l'AL peuvent être attribuées aux locataires dont le montant des revenus ne dépasse pas le plafond légal de ressources, quelle que soit la situation de famille.

Aide personnalisée au logement (APL)

L'APL est versée directement par la CAF au bailleur. EFIDIS ne vous fera payer que la différence entre le montant global de votre avis d'échéance et celui de l'APL.

Allocation logement (AL)

Comme pour l'APL, le montant de l'AL dépend du niveau de loyer, de la composition familiale et du revenu du ménage.

Son mode de versement est identique à celui de l'APL.

L'APL et l'AL sont deux aides distinctes qui ne peuvent pas être cumulées.

Pour tout renseignement sur l'APL et l'AL, adressez-vous à votre gardien ou à votre direction régionale.

Prime de déménagement à partir du 3^e enfant

Si vous emménagez dans un logement pour lequel vous bénéficiez de l'APL ou de l'AL, vous êtes susceptible d'obtenir une prime de déménagement. En dehors de ces aides au logement, il existe d'autres aides (allocation jeune enfant, allocation parents isolés...). Renseignez-vous auprès de votre CAF. Avertissez-la également de tous changements (adresse, situation familiale, chômage) afin de conserver vos droits.

→ Vous avez des difficultés de paiement ?

Ne laissez pas votre dette s'aggraver. **Prenez contact dès le premier mois de retard** avec votre gardien, votre chargé(e) de recouvrement ou la conseillère sociale de votre direction régionale.

Attention : après 3 mois d'impayés, EFIDIS doit saisir la Direction départementale de l'équipement (DDE) qui peut alors suspendre le versement de l'APL si vous en êtes bénéficiaire.



? QUESTIONS / RÉPONSES

• Je pars en vacances, comment payer mon loyer ?

La meilleure solution est le **prélèvement automatique**. Même quand vous êtes en congés, il vous assure un règlement en temps et en heure de votre loyer. Pour souscrire au **prélèvement automatique**, remplissez le formulaire qui figure sur la fiche «Prélèvement automatique» de ce livret et remettez-le rempli et signé à votre gardien.

• Quand dois-je faire ma demande d'APL ?

Dès que votre contrat de location est signé, votre chargé(e) de clientèle se chargera d'adresser le dossier complet à votre caisse d'allocations familiales (CAF). **Ne perdez pas de temps car l'APL n'est pas rétroactive.**

+ En savoir Plus

- fiche «Prélèvement automatique»
 - fiche «TIP»
- www.caf.fr

Votre loyer et vos charges

