



Le guide du bien-vivre son logement



LIVRET D'ACCUEIL
HABITAT SUD ATLANTIC
Édition 2024



habitatsudatlantic.fr

Bienvenue
chez vous !



Vos informations utiles

VOTRE RÉFÉRENCE LOCATAIRE

.....
.....
.....



Vos interlocuteurs

VOTRE RESPONSABLE DE SITE

.....
.....
.....
.....

LE PÔLE PRÉVENTION SOCIALE ET TRANQUILLITÉ

.....
.....
.....



Directeur de la Publication : Roland Hirigoyen
Directeur adjoint de la Publication : Lausséni Sangaré

Comité de rédaction :
Sandrine Rotzler - Véronique Parenteau - Carole Gastineau - Laureen Bourbon
Anne Brouty - Anne-Marie Curutchet - Julie Béziat - Benoît Iweins
Photos : Shutterstock, Haritza

Coordination et conception :
Haritza - Bayonne 05 59 57 10 57

Document imprimé sur papier 100 % recyclé.

Bienvenue

chez vous avec Habitat Sud Atlantic

Toute l'équipe d'Habitat Sud Atlantic est heureuse de vous accueillir dans votre nouveau logement.

Ce livret d'accueil contient de nombreuses informations utiles et pratiques.

Nous tenons à vous remercier sincèrement pour votre confiance et nous vous souhaitons une installation des plus agréables.

Bienvenue dans votre "chez vous" !

Habitat Sud Atlantic...

mieux nous connaître.

Habitat Sud Atlantic est un Office Public de l'Habitat rattaché depuis le 1er janvier 2017 à la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB).

Fier de son patrimoine de 8 500 logements, Habitat Sud Atlantic apporte aujourd'hui des réponses à la question du logement dans nos bassins de vie du Pays Basque et Sud Landes en contribuant à la production de logements pour tous.

Les compétences des collaborateurs d'Habitat Sud Atlantic, leur excellente connaissance du territoire et notre "ancrage" géographique et historique font de l'entreprise, un acteur unique, au service de ses locataires et de leur parcours résidentiel.

Habitat Sud Atlantic est engagé dans les défis urbains d'aujourd'hui et met son dynamisme au service de l'innovation :

- en oeuvrant à l'équilibre économique et social des territoires
- en accompagnant les collectivités locales, pour faire "vivre les villes".
- en facilitant l'accès au logement du plus grand nombre
- en garantissant la qualité de vie des habitants de ses résidences
- en encourageant les parcours résidentiels
- en mettant en oeuvre des stratégies d'amélioration et de modernisation de son patrimoine.

L'entreprise, impliquée fortement dans une démarche d'amélioration continue de la qualité des services rendus à ses locataires est labellisée Quali'HLM depuis 2018. Depuis 2020, elle s'inscrit aussi dans une démarche de RSE.

VOS AGENCES HABITAT SUD ATLANTIC

Agence Nord

3 bis, Esplanade de Jouandin - Bayonne

Accueil physique : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 + mardi de 13h30 à 17h

Accueil téléphone : du lundi au jeudi : 8h30-12h30 / 13h30-17h - Vendredi : 8h30-12h30 / 13h30-16h

Téléphone de votre responsable de site affiché dans le hall de votre résidence.

Agence Sud

9 rue de la Ferme Dai Baita - St-Jean-de-Luz

Accueil physique : lundi au vendredi de 8h30 à 12h30

Accueil téléphone : du lundi au jeudi : 8h30-12h30 / 13h30-17h Vendredi : 8h30-12h30 / 13h30-16h

Téléphone de votre responsable de site affiché dans le hall de votre résidence.

Pôle Est

12 bis, rue Albéric Poitrenaud - Bayonne

Accueil physique : lundi au vendredi de 8h30 à 12h30

Accueil téléphone : du lundi au jeudi : 8h30-12h30 / 13h30-17h Vendredi : 8h30-12h30 / 13h30-16h

Téléphone de votre responsable de site affiché dans le hall de votre résidence.

01 Proches de vous

“

Les équipes de proximité d'Habitat Sud Atlantic sont auprès de vous pour garantir la qualité de votre environnement de vie et vous apporter un soutien en cas de situations difficiles.



Vos responsables de sites : les garants de la qualité

Vos responsables de sites sont vos interlocuteurs privilégiés.

Ils vous accompagnent dès votre arrivée et s'assurent du respect du règlement d'immeuble au sein de chaque résidence de leur secteur.

Ils réalisent les états des lieux, les visites de courtoisie et les visites conseil. Ils traitent également les réclamations techniques, procèdent à la commande des travaux lorsque ceux-ci s'avèrent nécessaires et contrôlent les prestations de service.



Vos responsables de territoires

Sous la direction du responsable d'agence, ils gèrent de larges secteurs et **apportent des réponses rapides aux sollicitations des personnels de proximité.** Ils sont compétents pour résoudre des dossiers à complexité technique et ils permettent une meilleure présence sur le patrimoine en copropriété.



Vos trois agences

Nos agences vous accompagnent durant toute la durée du bail. L'agence Nord est au Nord de Bayonne, l'agence Sud à Saint-Jean-de-Luz et l'agence Est se situe actuellement rue Albéric Poitrenaud à Bayonne (voir page 3).



Notre service Prévention Sociale et Tranquillité Résidentielle : à votre écoute

Nos **conseillers en Économie Sociale et Familiale** peuvent vous accompagner si vous le souhaitez. Leurs qualités essentielles sont l'écoute, le respect et la discrétion. En collaboration étroite avec les services sociaux, ils peuvent mettre en place des mesures d'accompagnement, assurer un suivi social pour vous dans votre logement, ou encore vous conseiller et vous orienter pour vous apporter une réponse des plus adaptées.

Nos gestionnaires pré-contentieux se tiennent à votre disposition dès la naissance d'un impayé afin de vous proposer des solutions individualisées et orientées vers le paiement (échéanciers, aiguillage vers les travailleurs sociaux ...).

Avec nos **chargés de la Tranquillité Résidentielle**, votre satisfaction ne se limite pas au logement lui-même. Elle implique également un accompagnement continu et un engagement pour une vie paisible au sein de nos résidences. Habitat Sud Atlantic a renforcé son dispositif "Qualité de Service" avec une équipe dédiée à la Tranquillité Résidentielle.

La mission de nos chargés de la Tranquillité Résidentielle repose sur trois axes majeurs :

- Favoriser des conditions de vie optimales dans les résidences, pour garantir votre tranquillité dans votre logement et votre quartier.
- Agir en complémentarité avec les partenaires présents dans les quartiers pour une action coordonnée dans leurs domaines respectifs.
- Favoriser le lien social dans les quartiers.



02 L'espace locataire

Un espace locataire pour vous simplifier la vie !

“

Vous pouvez aujourd'hui bénéficier sur votre site habitatsudatlantic.fr d'un espace personnalisé et privé. Retrouvez dans cet espace des informations clés concernant votre parcours et votre compte locataire. Cet espace, avec accès sécurisé, permettra de faciliter votre quotidien, sans vous déplacer, avec des services en ligne et des conseils pratiques.

À tout moment, vous pourrez :



Mettre à jour vos informations personnelles ainsi que votre assurance.



Afficher les informations relatives à vos contrats ou télécharger vos avis d'échéance, quittances et bulletin de régularisation de charges.



Payer en ligne, modifier votre RIB et opter pour le prélèvement automatique.



Gérer vos demandes administratives ou techniques.

Sur le site habitatsudatlantic.fr

cliquez sur l'icône "ESPACE LOCATAIRE" pour accéder à votre espace privé.



Et aussi notre application mobile...

Votre espace privé est aussi disponible sur votre téléphone mobile grâce à notre application.

Téléchargez-la gratuitement sur Google Play ou Apple store en tapant "Habitat Sud Atlantic". Vous pouvez aussi scanner le QR-code ci-dessous ou celui présent sur le site internet.

Grâce à cette application, vous avez la possibilité de consulter et gérer toutes vos informations depuis votre téléphone où que vous soyez !

A SAVOIR AUSSI : via cette application, vous pouvez nous envoyer des documents : il vous suffit de les photographier avec votre téléphone (par exemple votre attestation d'assurance)... un gain de temps et de confort !



03

Votre arrivée

“

Vous venez d'emménager dans votre logement. Habitat Sud Atlantic vous remet un certain nombre de documents à conserver précieusement.



Un contrat de location pour un nouveau départ

Votre contrat de location précise :

- le montant du loyer,
- les informations relatives à votre logement,
- vos droits et vos responsabilités ainsi que ceux d'Habitat Sud Atlantic.

La sous-location est généralement interdite, sauf si des conditions dérogoatoires limitatives sont prévues par la loi, nécessitant une notification préalable au bailleur et la production d'un contrat de sous-location.



Le dépôt de garantie

Un mois de loyer brut (hors charges) constitue le **montant du dépôt de garantie**. Il vous est demandé et il est payable à l'entrée dans le logement. Cette somme sera restituée en fin de contrat, après déduction des éventuelles charges, à condition que votre logement soit dans le même état qu'à votre arrivée.



L'état des lieux : le témoin de votre logement

Au moment de votre emménagement, **un état des lieux est réalisé**. C'est l'occasion de noter scrupuleusement toutes les observations sur l'état de votre logement. Vous pouvez signaler les anomalies que vous constatez. Vous recevrez une copie signée de cet état des lieux, à conserver précieusement. Cela servira de référence lors de votre départ.

Dans le cas où vous constateriez un défaut ou un dysfonctionnement (hors chauffage) dans votre logement après l'état des lieux, sachez que vous disposez d'un délai de 10 jours à compter de l'établissement de ce dernier, pour nous le signaler.



Facilitez votre emménagement : les démarches administratives

L'emménagement est le début d'une nouvelle étape de vie. N'oubliez pas de :

- Signaler votre changement d'adresse à votre banque, votre assurance maladie, vos assurances auto et habitation, votre employeur, le centre des impôts, la CAF, Pôle emploi, votre caisse de retraite, l'école et la crèche de vos enfants.
- Mettre le contrat d'électricité/gaz à votre nom.
- Ouvrir ou transférer votre ligne Internet et téléphone.
- Demander la réexpédition du courrier à La Poste.
- Demander le changement d'établissement de vos enfants à l'école ou la crèche.
- S'inscrire sur les listes électorales à la mairie.

Simplifiez vos démarches sur www.service-public.fr



S'assurer : une obligation indispensable

L'assurance est une obligation légale. Elle est inscrite dans la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Il vous incombe de souscrire un contrat "multirisques habitation" incluant les garanties essentielles : dégât des eaux, incendie et explosion.

Le non-respect de cette obligation peut entraîner la résiliation de votre contrat de location. N'oubliez pas de renouveler votre assurance chaque année et de nous fournir l'attestation correspondante.

En cas de non-assurance malgré les rappels, Habitat Sud Atlantic souscrira une assurance pour votre compte. Le coût de cette prime sera inclus dans votre loyer chaque mois. Cela nous évite d'entamer une procédure de résiliation du bail pour défaut d'assurance. Cependant, les dommages à vos biens personnels et votre responsabilité civile ne seront pas couverts.



Les risques de la non-assurance

L'assurance est essentiel. En cas de sinistre, comme un incendie ou des dégâts des eaux, vous pourriez être tenu responsable des dommages causés à votre logement (et à celui de vos voisins), même en votre absence. En l'absence d'assurance par négligence, vous devrez assumer financièrement les réparations. Pensez à la sécurité de tous !



? COMMENT AGIR EN CAS DE SINISTRE ?

Dès qu'un incident survient, veuillez rapidement informer :

- Votre contact chez Habitat Sud Atlantic
- Votre compagnie d'assurance dans un délai de 5 jours ouvrés à partir de la date de l'accident (dans les 48 heures en cas de vol), de préférence en utilisant une lettre recommandée avec accusé de réception.

Votre assureur vous sollicitera pour la présentation des preuves des dégâts. Nous vous recommandons de conserver les articles endommagés ainsi que les factures pouvant attester de la valeur des biens affectés. Avant que l'expert mandaté par votre assureur ne se déplace, il est important de ne pas entreprendre de réparations ou de travaux.

? POURQUOI SOUSCRIRE À UNE ASSURANCE ?

Protégez-vous et protégez les autres !

Les sinistres peuvent engendrer d'importants dégâts matériels, affectant l'immeuble ou d'autres logements. Les conséquences, notamment financières en termes d'indemnisation des victimes et de réparations, peuvent être considérables. Une assurance appropriée prend en charge les dommages matériels et peut vous indemniser en cas de besoin.

04

Loyer et charges



Mon Loyer

Comment est-il calculé ?

Le montant de votre loyer résulte d'un calcul qui tient compte de la surface de votre logement, de sa localisation et de son mode de financement. Il est révisé selon la réglementation par le Conseil d'Administration.

“

Votre loyer a une destination bien précise :

- Aménager
- Construire
- Réhabiliter
- Gérer



Une augmentation de loyer ?

Une augmentation de loyer ne peut intervenir qu'à deux moments clés :

- Au 1^{er} janvier et/ou au 1^{er} juillet de chaque année, en fonction de la hausse décidée par le Conseil d'Administration.
- À la fin de travaux de rénovation ou d'amélioration, suite à des accords collectifs conclus avec la majorité des locataires concernés par ces travaux

Supplément de Loyer de Solidarité : restons justes !

Lors de l'attribution d'un logement social, un plafond de ressources est fixé. Cependant, au fil de votre bail, vos revenus et votre situation peuvent évoluer et dépasser ces limites. Dans ce cas, le supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué, mais uniquement si les ressources de votre ménage dépassent de plus de 20% des plafonds de ressources.

Annuellement, une enquête est menée pour évaluer vos revenus et déterminer un éventuel surloyer. Attention : en cas de non-réponse ou de réponse incomplète à l'enquête, le montant maximal du surloyer SLS sera déterminé.





Les provisions pour charges

Votre avis d'échéance comporte une partie dédiée aux provisions de charges. Ces provisions constituent une estimation des dépenses qu'Habitat Sud Atlantic prend en charge pour assurer l'entretien et le bon fonctionnement de votre résidence.

Il est important de noter que ces provisions sont révisées une fois par an, prenant en compte les dépenses réelles. Cette démarche vise à garantir que vous ne payez que ce qui est nécessaire, tout en maintenant la qualité de votre cadre de vie.

Comprendre votre avis d'échéance.

Il existe 4 grandes familles de charges locatives :

- **des impôts et des taxes** : taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- **vos consommations personnelles** (essentiellement chauffage, eau chaude, eau froide). Ces consommations peuvent être mesurées directement par votre compteur individuel ou calculées comme indiqué dans votre contrat de location.
- **des dépenses récupérables** liées aux parties communes, et réparties entre l'ensemble des locataires (nettoyage et entretien, espaces verts, électricité et eau parties communes, réparations diverses...).
- **des dépenses refacturables** liées aux contrats d'entretien de certains équipements dans les logements.

Ces charges sont payables par provisions mensuelles et sont arrêtées annuellement.

Le montant des charges étant lié à l'évolution du coût de la vie, au prix de l'énergie et des services, Habitat Sud Atlantic ne peut pas connaître par avance les sommes exactes qui seront facturées. Aussi, un décompte individuel de charges vous est envoyé, et les justificatifs sont à votre disposition à Habitat Sud Atlantic, pendant 6 mois, à compter de l'envoi du décompte de régularisation.

MAIL C - L - 2000000 - 1000008 - 38 - C20*

HABITAT SUD ATLANTIC
L'OFFICE DE L'HABITAT DU PAYS BASQUE

Mme ou M. LOCATAIRE
Appartement : 0000
0 AVENUE DU POLO
64100 BAYONNE

Référence contrat : L/2000000 - 3POLO-000L

AVIS D'ECHEANCE	
Avis d'échéance Cet avis ne constitue pas une quittance	
Libellé	Montant
LOYER LOGEMENT CHARGES GENERALES	381,07 50,79
Total Echéance (€)	431,86
APL/AL Locataire à déduire (€)	-333,00
TOTAL A PAYER (€)	98,86

Ce loyer pourra être réglé à votre bureau de poste sur présentation de ce coupon

Référence contrat : L/2000000 - 3POLO-000L

Montant à payer : 98,86€

EPE36000000000200000000098840

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez contacter notre service comptabilité au 05.59.58.40.65.

quali hlm
La qualité de service en actions d'usagers

CS 30821 - 2 chemin Abbé Édouard Cestac - 64108 BAYONNE CEDEX
Tél : 05 59 58 40 00 - Fax : 05 59 63 38 06 - www.habitatsudatlantic.fr



04

Loyer et charges



Les charges locatives

Chaque année, vers la fin du premier semestre, **les locataires reçoivent leur décompte annuel de charges** (également appelé "régularisation des charges"). Il s'agit d'une opération importante qui concerne l'ensemble du patrimoine d'Habitat Sud Atlantic.

La liste des charges locatives récupérables est fixée par les décrets des 09/11/1982, 26/12/1986 et 19/12/2008 et l'accord collectif relatif à la maîtrise de l'évolution des charges locatives récupérables signé entre HSA et les associations de locataires le 07 novembre 2023. Celui-ci est consultable sur notre site internet (www.habitatsudatlantic.fr) dans la rubrique publications. Vous pouvez également vous rapprocher de votre agence de proximité pour en obtenir un exemplaire.

Comprendre le décompte de régularisation des charges.

LE DÉCOMPTÉ DE RÉGULARISATION DE CHARGES

Chaque année, lors du processus de régularisation des charges, vous recevez un document qui détaille votre contribution aux dépenses réelles supportées par Habitat Sud Atlantic, comparée aux paiements mensuels que vous avez effectués.

En fonction de cet écart, un ajustement de facturation est effectué, soit vous facturant le restant dû soit vous remboursant le trop-perçu.

HABITAT SUD ATLANTIC
2 CHEMIN DE L'ABBE E. CESTAC CS 30821 64108 BAYONNE CEDEX
Tél 05 59 58 40 00 - Fax 05 59 63 38 06

Décompte de régularisation de charges et fluides

LIBELLÉ DES CHARGES À RÉPARTIR	MONTANT À RÉPARTIR	BASE MODULE	BASE TOTALE	PRORATA		PROVISIONS	VOTRE QUOTE-PART
				Nb J	Total		
ASCENSEUR CONTRAT	5.415,98	141,00	15.566,00	365	365		49,06
CHAUFFAGE COLLECTIF	65.396,49	141,00	16.208,00	218	218		568,91
ECLAIRAGE EXTERIEUR	5.497,45	141,00	16.208,00	365	365		47,82
ENTRETIEN COMPTEURS EAU	1.110,78	1,00	146,00	365	365		7,61
INTERPHONES	128,02	1,00	34,00	365	365		3,77
ELEC DES VOIES ET COMMUNS	3.427,53	1,00	146,00	365	365		29,82
ENTRETIEN CHAUFFE BAIN	3.938,80	1,00	146,00	365	365		26,98
ENTRETIEN ANTENNES OU AMPLI	4.066,37	1,00	146,00	365	365		27,85
ENTRETIEN ROBINETTERIE	2.961,34	1,00	146,00	365	365		20,28
ESPACES VERTS	8.783,34	141,00	16.208,00	365	365		76,41
ENTRETIEN VENTIL. NAT. MOTORISEE	2.461,76	1,00	146,00	365	365		16,86
HYGIENE	376,20	141,00	16.208,00	365	365		3,27
MINUTERIE	74,47	141,00	3.735,00	365	365		2,81
ENTRETIEN ET NETTOYAGE	368,38	141,00	16.208,00	365	365		3,20
TAXE ORDURES MENAGERES LOGTS	17.032,90	141,00	16.208,00	365	365		148,18
PROVISION CHARGES GENERALES	19.304,00	141,00	16.208,00	365	365		167,93
PROVISION CH GEN EAU						-542,04	1.200,76
PROVISION ORDURES MENAGERES						-62,88	
PROVISION CHAUFFAGE						-174,84	
						-817,68	

DÉPENSES	PROVISIONS	SOLDE 1
1.200,76	-1.597,44	-396,68

LIBELLÉ	PÉRIODE DE DÉBUT	PÉRIODE DE FIN	INDEX DE DÉBUT	INDEX DE FIN	CONSOMME	PRIX UNITAIRE	MONTANT
EAU FROIDE	06/01/2014	08/01/2015	1906,00	1919,00	13,00	4,338	56,39
PROVISION EAU FROIDE	01/01/2014	31/12/2014					-71,64

DÉPENSES	PROVISIONS	SOLDE 2
56,39	-71,64	-15,25

TOTAL RÉGULARISATIONS DE CHARGES ET FLUIDES		
SOLDE 1	SOLDE 2	SOLDE CLIENT
-396,68	-15,25	-411,93

NOUS VOUS DEVONS



Comment payer ?

La flexibilité avant tout !

Le paiement de votre loyer s'effectue à terme échu (le 31 juillet pour le mois de juillet, par exemple). Dans certains cas, principalement pour les logements non conventionnés sans droit à l'APL, il peut être dû à terme à échoir (le 5 juillet pour le mois de juillet). Vous pouvez choisir parmi divers moyens de paiement, à votre convenance.



Le prélèvement automatique

Opter pour le prélèvement automatique est une solution pratique et gratuite. Votre loyer est prélevé le mois suivant l'échéance, à la date qui vous convient (le 5, 10 ou 15 de chaque mois). Il vous suffit de nous transmettre votre RIB, en précisant votre choix de régler votre loyer par prélèvement automatique. Vous recevrez un mandat SEPA à signer et à nous retourner.



Le paiement en ligne

Vous pouvez également régler en ligne via votre compte locataire avec votre carte bancaire, que ce soit sur votre espace locataire ou votre application. Vous pourrez également télécharger vos avis d'échéance et vos quittances de loyer.



Et aussi

Vous pouvez également régler votre loyer par virement bancaire, par chèque. Enfin, Pour un paiement en espèces, rendez-vous simplement à l'agence postale la plus proche, avec le code-barre correspondant. La Banque Postale nous versera directement votre règlement, sans frais pour vous.



Des difficultés passagères pour régler votre loyer ?

Il peut arriver de traverser des périodes de difficultés financières. Si le paiement de votre loyer vous pose problème, contactez immédiatement Habitat Sud Atlantic. Nous disposons d'une équipe dédiée pour vous accompagner. N'attendez pas que la situation s'aggrave. Votre implication est cruciale pour trouver une solution commune.

N'oubliez pas de répondre aux relances ou aux sollicitations d'Habitat Sud Atlantic. En l'absence de réponse, des mesures plus contraignantes et coûteuses pourraient être engagées.



UN NOUVEAU MODE DE PAIEMENT MALIN

Un retard dans votre paiement de loyer ? Profitez d'une nouvelle solution mise en place par Habitat Sud Atlantic. Dans le cadre de l'évolution de sa politique digitale, HSA travaille en continu pour améliorer le service rendu à ses locataires et vous propose ce nouveau type de paiement possible.

Concrètement si vous avez un retard ponctuel dans le paiement de votre loyer, vous recevez un sms, avec un lien direct qui vous permet de régler le montant dû avec votre carte bancaire.

Le paiement est possible 24h/24, sans frais et sans avoir besoin d'avoir un espace privé sur votre site internet HSA. Il suffit de posséder une carte de paiement et d'un smartphone. Cette nouvelle solution de paiement est disponible depuis mars 2022.

05 Votre situation change



Une évolution de votre situation ?

A tout moment, un changement peut intervenir dans votre situation. Et si votre situation change, vos droits peuvent aussi changer. En particulier, un changement de situation peut avoir des répercussions financières importantes pour vous.

Il faut donc signaler à Habitat Sud Atlantic ces changements, d'ordre familiaux ou professionnels : pacs, mariage, séparation ou divorce, naissance ou adoption d'un enfant, décès, perte d'emploi...

Parfois, une modification de votre contrat de location est nécessaire.

Évènements	Pièces à fournir	Les conséquences
Mariage	Justificatif du mariage	Le conjoint devient co-titulaire du bail
PACS	Extrait du PACS	Une modification du bail s'impose
Concubinage	Courrier du conjoint	Modification du bail après un délai d'attente d'un an
Naissance adoption	Certificat de naissance ou d'adoption	Révision des aides au logement et du SLS si vous en êtes redevable
Divorce ou séparation	Selon la procédure (jugement de divorce et sa retranscription au registre de l'Etat Civil, attestation de l'avocat ou du notaire, justificatif de dissolution de PACS)	Une modification du bail s'impose
Décès	Certificat de décès	Une modification du bail s'impose

À ne pas oublier :

Signalez rapidement à Habitat Sud Atlantic tout changement de vos ressources financières. Cela peut influencer le calcul d'un éventuel ajustement du montant de votre loyer Assurez-vous également d'informer la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) pour une révision de vos droits aux aides au logement.

06

Entretien
son
logement

“

Vous avez l'obligation de maintenir en bon état le logement qui vous est loué. Les équipements mis à votre disposition doivent être conservés en bon état de fonctionnement. Vous trouverez ci-dessous quelques conseils pour bien entretenir votre habitation et pour préserver votre cadre de vie.

**À savoir**

Les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone ne doivent en aucun cas être retirés ou déplacés.

L'entretien
et les réparations,
qui fait quoi ?

En règle générale, les réparations importantes dans votre logement sont prises en charges par Habitat Sud Atlantic ou par un prestataire sous contrat.

En tant que locataire, vous avez la charge de l'entretien courant et des petites réparations de votre logement. Définies par décret du 26 août 1987, les réparations locatives sont "des travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif".

En clair, les travaux d'entretien courant et les "petites réparations" sont de votre responsabilité, sauf s'ils sont liés à la vétusté, à une malfaçon, à un vice de construction, un cas fortuit ou de force majeure. En cas de doute, contactez votre responsable de site.

**Le chauffage**

Utilisez le mode de chauffage installé dans votre logement, tout autre mode de chauffage est à éviter. Sont interdits les appareils mobiles type "Butathermix" ou poêle à pétrole dont le fonctionnement dégage du gaz carbonique et de la vapeur d'eau qui nuisent à la salubrité du logement. **En cas de problème, contactez la société chargée du contrat d'entretien** de la chaudière et/ou du chauffe-eau qui devra impérativement effectuer sa visite annuelle dans de bonnes conditions.

Réglez les appareils de chauffage à la température souhaitée (une température de l'ordre de 19°C est préconisée). Baissez le thermostat de vos convecteurs ou radiateurs lorsque vous vous absentez. Ne posez jamais de linge humide sur ces appareils. Dans les pièces inoccupées, maintenez une température de 13 à 14°C.

**La VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)**

Pour les logements équipés de VMC, le renouvellement d'air est assuré automatiquement. **Ne jamais arrêter la VMC au tableau électrique.**

Son bon fonctionnement est indispensable à la respiration et à la santé de ses occupants. Une bonne ventilation permet d'éviter l'accumulation de mauvaises odeurs, de gaz toxiques et la formation de moisissures et la bonne répartition du chauffage.

Les bouches ne doivent en aucun cas être obstruées et il faut les nettoyer régulièrement à l'eau savonneuse.



L'eau et la robinetterie

Attention, une fuite d'eau coûte cher. Au goutte à goutte, c'est 4 litres par heure soit 35m³ par an ; un mince filet d'eau, c'est 6 litres par heure soit 140 m³ par an ; une fuite dans les WC, c'est 25 litres par heure soit 219 m³ par an !

Repérez la fuite et faites la réparer rapidement en faisant appel au prestataire chargé de son entretien (coordonnés à disposition dans votre hall d'accueil). Vérifiez régulièrement les joints d'alimentation en eau des lave-linge et lave-vaisselle. Ne serrez pas trop fort vos robinets et vérifiez leur fermeture en cas d'absence prolongée.



Le gaz

Pour raccorder votre cuisinière au réseau, vérifiez que celle-ci est compatible avec le gaz naturel. Vérifiez la date de validité du tuyau raccord. Ne manipulez jamais près d'une flamme des produits inflammables (essence...). Ne bouchez jamais vos aérations, elles assurent votre protection en cas de fuite.



L'électricité

Pour votre sécurité, ne modifiez jamais l'installation électrique de votre logement. Ne surchargez jamais les prises. Le remplacement des fusibles, ampoules est à votre charge. Chaque intervention devra se faire après la coupure du courant.

Le disjoncteur protège l'installation et les personnes. S'il disjoncte, cela provient d'une anomalie sur l'installation ou des appareils raccordés (machine à laver, four...). Suspectez à priori un défaut de vos appareils ou une puissance insuffisante du compteur. Pour modifier celle-ci, vous pouvez vous adresser aux services fournisseurs d'énergie.



Votre
numéro
d'urgence

**UN NUMÉRO D'URGENCE...
MAIS SEULEMENT EN CAS D'URGENCE.**

0 800 212 242

Service & appel
gratuits

Attention, ce numéro est réservé aux interventions urgentes : anomalies liées au bâtiment, à l'alimentation en eau et gaz, dysfonctionnement électrique des parties communes (ascenseurs...), incendie, fuites d'eau importantes.

Le numéro d'urgence d'Habitat Sud Atlantic vous met en relation avec le service d'astreinte accessible uniquement à partir de 17h, la nuit, les week-end et les jours fériés.



Les revêtements de sol

Pour les revêtements en dalles plastiques, linoléum et carrelages, **ne pas laver à grande eau et utilisez des produits adaptés à la nature du revêtement**. Ne nettoyez pas avec un tampon abrasif et n'utilisez pas de produits vitrificateurs (acétone, solvants, javel pure).

Pour les moquettes, l'aspirateur suffit pour l'entretien courant. Un shampoing avec un produit adapté doit être effectué périodiquement. Quant aux parquets et escaliers d'intérieur, cirez-les régulièrement.



Les sanitaires

Entretenez vos appareils sanitaires avec des produits appropriés et non abrasifs.

Au niveau de votre baignoire, ne serrez pas trop fort vos robinets, évitez la chute d'objets durs et n'obstruez pas le trop plein. Ne jetez rien dans la cuvette WC. Vérifiez que le flotteur fonctionne normalement.



Les volets et menuiseries

Il est important de prendre soin de **vos fenêtres et portes-fenêtres dans votre domicile, en veillant à un nettoyage régulier**, à la lubrification des charnières ou encore à une application de la lasure si nécessaire. De façon régulière, assurez-vous que les canaux de drainage et les orifices d'évacuation d'eau ne soient pas bouchés. Effectuez un nettoyage fréquent des fenêtres en PVC à l'aide d'une éponge humidifiée. Pour maintenir leur capacité d'isolation, ne pas percer pas les fenêtres PVC (privilégiez les supports adhésifs) et ne pas peindre les joints d'étanchéité (la peinture risquant de les endommager).



Les fenêtres

Sur les fenêtres PVC et Alu, utilisez des supports adhésifs pour vos rideaux, et ne les percez jamais. N'employez pas de produits abrasifs ou corrosifs pour l'entretien, mais seulement de l'eau savonneuse (ou des produits appropriés).

Vérifiez que les rainures d'égouttage et les trous d'évacuation d'eau ne sont pas obstrués, et graissez régulièrement les paumelles, crémones et parties mobiles.



Les papiers peints et peintures

Conservez les papiers propres et non déchirés et effectuez des raccords si nécessaire. Lessivez régulièrement les peintures avec de l'eau tiède, sans détergent. Si vous souhaitez changer un papier peint, décollez le papier avant d'en poser un nouveau et évitez de tapisser les pièces d'eau (cuisine - salle de bains).



Le balcon

IL doit conserver son usage et vous ne devez pas :

- installer d'antenne de radio, de télévision ou de parabole
- suspendre des objets, des vêtements ou du linge
- placer une enseigne, une affiche ou une inscription
- stocker du mobilier
- édifier une construction, même en matériau léger
- installer des occultations telles que canisses, protections en plastique...
- barbecue et plancha interdits,
- ne pas laver à grande eau pour éviter les ruissellements.



ATTENTION :

À propos de transformations (changement de sols, démolition de cloisons, modification d'appareils sanitaires)

Le locataire ne peut transformer les locaux et équipements loués **sans l'accord écrit d'Habitat Sud Atlantic.**

À défaut, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois le droit d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements et la sécurité du local.

Informez-nous par un courrier à l'attention du responsable de votre agence de toute transformation envisagée. Une réponse vous sera systématiquement adressée.

07 vivre ensemble

Vivre ensemble : si simplement

Dans votre résidence, vous côtoyez vos voisins et tant qu'à vivre ensemble, autant se respecter. En cas de problème, on en discute posément, on s'écoute, on essaie de trouver des solutions amiables.

Si vous êtes nouvel arrivant, présentez-vous à vos voisins : c'est un excellent moyen de faire connaissance. Un bonjour dans l'escalier, une porte maintenue ouverte pour une personne âgée, c'est aussi cela la convivialité.



Les parties communes

L'effort de chacun est nécessaire pour que l'habitat et l'environnement restent propres et en état.

Et l'effort porte en premier lieu sur le patrimoine partagé par tous, à savoir les locaux et espaces extérieurs communs, les parties communes.

Préserver son cadre de vie, c'est tout d'abord éviter de les salir et de les dégrader et apprendre aux enfants à respecter leur environnement (halls, paliers, cages d'escalier, éclairages communs, ascenseurs, arbres et plantations, bancs et jeux extérieurs...). Respecter ces lieux, c'est respecter ses voisins. Et c'est aussi respecter le travail de ceux qui les entretiennent.



Voici quelques conseils simples :

- laisser libre les accès pompiers,
- utiliser les locaux prévus pour le rangement des poussettes et vélos, et ne pas entreposer d'objets en dehors des endroits réservés à cet usage, éviter d'étendre du linge de façon visible de l'extérieur
- veiller à ne pas secouer de tapis, balais ou paillasson et ne rien jeter par les fenêtres,
- accepter les visites prescrites dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de l'entretien de votre résidence,
- assurer ou respecter le nettoyage des parties communes,
- surveiller ses enfants en les empêchant de jouer dans les parties communes, de dégrader les équipements et en leur interdisant de prendre l'ascenseur seuls,
- ne rien entreposer dans les parties communes,
- si vous en disposez, évitez de prêter votre badge électronique et en cas de perte, signalez la à votre responsable de site.



Les animaux



Votre animal domestique est accepté sans problème à condition qu'il ne génère pas une insalubrité de votre logement et qu'il ne soit pas une gêne pour vos voisins. Aussi, assurez-vous que votre animal ne laisse pas de traces désagréables de son passage dans les parties communes, ascenseurs ou espaces extérieurs. Ne laissez pas trop longtemps votre chien seul dans votre appartement, évitez de l'enfermer sur le balcon, et vérifiez qu'il n'aboie pas constamment pendant votre absence.

Il faut rappeler aux propriétaires d'un animal qu'ils sont responsables financièrement et civilement des dommages occasionnés par celui-ci. Il leur est donc encore conseillé de vérifier qu'ils sont bien assurés.



Les ordures ménagères

Pour éviter le spectacle désolant et malodorant d'ordures jonchant le sol ou de sacs éventrés par des animaux errants, quelques principes simples peuvent améliorer votre qualité de vie et votre confort.

Des principes d'hygiène

emballez vos poubelles, ne les jetez pas directement dans le container, déposez vos sacs d'ordures ménagères dans les conteneurs et/ou les locaux réservés à cet effet.



Des principes de sécurité et de bon fonctionnement des matériels

- ne mettez pas de liquides ou des mégots pouvant être mal éteints dans vos sacs d'ordures,
- ne laissez pas vos sacs poubelles dans les parties communes,
- ne faites pas supporter à l'ensemble des locataires des frais d'enlèvement ou de nettoyage qui ne leur

incombent pas, en portant à la déchetterie, tout matériel ou encombrant dont vous souhaitez vous débarrasser.

En aucun cas l'abandon de ces déchets dans une partie commune ou un sous-sol ne constitue une solution satisfaisante.

Des principes de respect de l'environnement

- pensez à la récupération des matériaux en appliquant les consignes de tri,
- ne jetez pas d'objets liquides et notamment vos huiles de vidange.



Le bruit



Les bruits gênent non seulement la nuit mais également dans la journée, parce que certains voisins peuvent être souffrants ou astreints à des horaires de travail (travail de nuit) et de repos particuliers. Le bruit est la nuisance qui est la moins bien tolérée.

Pour le confort de tous, faites attention aux sources de bruit qui causent très souvent des troubles de voisinage :

- radio, télévision, chaîne hi-fi, utilisées avec un volume sonore excessif,
- travaux d'aménagement faisant appel à des matériels bruyants (marteaux, perceuses...),
- bruits d'occupation : claquements de portes, de fenêtres, de talons, volets mal fermés,
- jeux d'enfants dans les parties communes, les escaliers...

Des moyens simples permettent d'atténuer les agressions sonores : marcher avec des pantoufles, placer des tampons sous les pieds des chaises.

Si vous êtes dans l'obligation de "faire du bruit" (travaux, fêtes...), pensez à prévenir votre voisin à l'avance. Cette démarche sera appréciée et comprise et vos voisins sauront que la gêne n'est que temporaire.

Pour préserver la tranquillité de chacun, tout appareil entraînant des nuisances sonores ne peut être utilisé en règle générale qu'aux horaires suivants :

du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 19h30

le samedi de 9h à 12h et de 15h à 19h

le dimanche et les jours fériés de 10h à 12h.

Nous restons à votre écoute !

