

SPECIAL REGLEMENTATION

Le mot de la Présidente

En ce début d'année 2009, un certain nombre de nouveaux textes réglementaires vont entrer en vigueur. C'est pourquoi nous consacrons ce numéro de notre "Entre Nous" à vous rappeler ce qui peut changer pour les locataires, ou au contraire ce qui demeure inchangé. Bon nombre de locataires, ainsi que notre personnel de proximité, expriment le souhait de voir rappeler certains textes réglementaires en particulier.

La modification la plus importante concerne sans doute le nouveau calcul du **Supplément de Loyer de Solidarité**, applicable à partir du 1^{er} janvier 2009. Ce texte concerne les locataires dont les revenus sont supérieurs au plafond de ressources exigé pour l'obtention d'un logement social. Ce sont souvent d'anciens locataires dont la situation matérielle s'est améliorée au cours des années et qui ne peuvent rester dans nos logements qu'en payant un supplément de loyer.



C'est le montant de ce supplément qui est modifié à partir du 1^{er} janvier par une nouvelle Loi. Le Foyer Moderne se doit de l'appliquer. Avec le concours apprécié des Associations Syndicales des Locataires (UDCSF et CNL) siégeant au Conseil de Concertation Locative, nous avons souhaité rendre ces textes réglementaires aussi compréhensibles que possible.

Dans ce magazine, nous abordons également les réparations qui sont à la charge des locataires. Bien sûr, nos explications ne peuvent être complètes et certains d'entre vous demanderont des compléments d'informations. Nous resterons à votre disposition, avec les associations syndicales, pour vous les fournir autant que de besoin.

Vous pourrez également profiter des réunions de locataires que nous organiserons dans les prochaines semaines pour nous poser des questions qui peuvent vous préoccuper, notamment en ce qui concerne la gestion de votre immeuble.

Nous savons que bon nombre d'entre vous attendent un nouveau logement, plus grand ou plus petit, ou plus accessible... Cela reste une préoccupation essentielle à notre niveau : peu de logements se libèrent et les demandes affluent à un rythme de plus en plus soutenu. Il faut attendre les nouveaux programmes, espérer construire encore un peu sur le ban de notre commune, bien que cela soit de plus en plus difficile...

Il faut espérer, surtout en cette période de renouveau printanier, que chacun d'entre vous puisse profiter des premiers rayons du soleil !

Bien à vous !
Bernadette WAHL
10.03.2009

Un petit rappel sur les Réparations



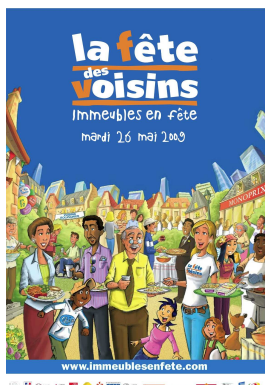
Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Une liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives a été donnée, sous le régime de la loi Méhaignerie, par le décret 87-712 du 26 août 1987, dont les dispositions sont maintenues en vigueur par la loi du 6-7-1989.

Cette liste **n'est pas limitative** ; d'autres réparations peuvent avoir le caractère de réparations locatives si elles répondent aux principes énoncés ci-dessus et si elles sont assimilables par leur nature et leur faible importance aux réparations figurant dans la

Les principaux domaines	C'est-à-dire...	Plus précisément encore...
Les parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif	Les jardins privatifs	Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et des arbustes ; Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage
	Les auvents, terrasses et marquises	Enlèvement de la mousse et des autres végétaux
	Les descentes d'eaux pluviales, Chéneaux et gouttières	Dégorgement des conduits
Les ouvertures intérieures et extérieures	Les sections ouvrantes telles que portes et fenêtres	Graissage des gonds, paumelles et charnières ; Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes, remplacement de boulons, clavettes et targettes
	Les vitrages	Réfection des mastics ; remplacement des vitres détériorées
	Les dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies	Graissage ; remplacement des cordes, poulies ou lames
	Serrures et verrous de sécurité	Graissage ; remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées
	Grilles	Nettoyage et graissage ; remplacement de boulons, clavettes, targettes
Les parties intérieures	Les plafonds, murs intérieurs et cloisons	Maintien en état de propreté ; menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendus assimilables à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci
	Les parquets, moquettes et autres revêtements de sol	Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtement de sol, notamment en cas de taches et de trous
	Placards et menuiseries telle que plinthes, baguettes et moulures	Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries

Les installations de plomberie	Les canalisations d'eau	Dégorgement ; remplacement de joint et de colliers
	Les canalisations de gaz	Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; remplacement des tuyaux souples de raccordement
	Les fosses septiques, puisards et fosses d'aisance	Vidange
	Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie	Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; rinçage et nettoyage des remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ; remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau
	Eviers et appareils sanitaires	Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches ; entretien des parties apparentes des WC : abattant, dessus de siège, boîte à papier, bouton de tirage, intérieur de la cuvette
Les équipements d'installation d'électricité	Sources d'alimentation et périphériques	Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection
Les autres équipements mentionnés au contrat de location	Electroménager et éléments permanents	Réfrigérateurs, machines à laver, sèche-linge, hottes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompe à chaleur, appareil de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs
	Isolation	Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets
	Vidoirs	Graissage et remplacement des joints des vidoirs
	Conduits	Ramonage des conduits d'évacuation et de ventilation



La fête des

« La fête des voisins est l'occasion de rencontrer ses voisins pour développer la convivialité et d'affirmer simplement que se connaître permet de mieux vivre ensemble. »¹

Si l'organisation d'une fête entre voisins, prévue le 26 mai 2009, vous intéresse, contactez notre médiateur M. PITON pour de plus amples détails au **03.88.19.25.70** du mardi au vendredi de **8h à 9h** ainsi que mardi et mercredi après-midi de **13h à 14h**.

¹ www.immeublesenfete.com

La fin de Médiamis

Médiamis et son service de correspondants de nuit s'achèvent définitivement en ce mois de mars 2009.

Toutefois, les bailleurs sociaux et les collectivités locales vont réfléchir sur la forme d'un nouveau dispositif de médiation nocturne mieux adapté aux attentes des locataires.

Nous vous tiendrons régulièrement informés de l'évolution de ce projet de substitution.



SLS : Supplément de loyer de solidarité



Un nouveau texte de loi, le décret n°2008-825 du 21 août 2008, applicable au 1^{er} janvier 2009 **modifie considérablement le calcul du SLS.**

Rappel :

Le bailleur doit effectuer tous les ans une enquête auprès de ses locataires sous forme d'un questionnaire concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Le locataire a un mois pour répondre à cette demande d'information. A défaut, une lettre de rappel lui est adressée en recommandé avec avis de réception. S'il persiste à ne pas répondre, l'organisme HLM lui facturera un supplément de loyer de solidarité sur la base du dépassement maximal jusqu'à l'envoi des renseignements demandés.

Si le supplément forfaitaire est supérieur au supplément effectivement dû, le trop perçu sera remboursé, mais une indemnité pour frais de dossier reste acquise à l'organisme.

Le **supplément de loyer de solidarité** est **obligatoirement appliqué** lorsque le **dépassement** des ressources autorisées pour l'attribution du logement **atteint 20%**.

Le montant du supplément de loyer de solidarité se calcule de la façon suivante :

$SLS = \text{Surface habitable} \times \text{prix au m}^2 \times \text{coefficient de dépassement du plafond des ressources}$

Ce qui change au 01.01.2009 ↓

- Le prix au mètre carré, fixé par décret, passe de 0,49€ à **1€**.
- Les plafonds de revenu changent tous les ans, c'est pourquoi on vous réclame régulièrement votre avis d'imposition. Retrouvez les plafonds de ressources 2009 sur notre site Internet www.foyer-moderne.com
- Le [coefficient de dépassement du plafond des ressources](#) est également fixé par décret.



Lorsque le dépassement est égal à 20%, le **coefficient** est de **0,27**.

Lorsque le dépassement est compris entre 21% et 59%, vous devez **additionner 0,06** à 0,27 pour chaque % supérieur à 20% pour obtenir le bon coefficient.

Lorsque le dépassement est compris entre 60% et 149%, vous devez **additionner 0,08** au lieu de 0,06 pour chaque % compris entre 60% et 149%. A partir de 60% de dépassement du plafond des ressources, utilisez **2,61** comme **coefficient de base** puis additionnez-lui 0,08 pour chaque % compris en 60% et 149%.

Lorsque le dépassement est égal ou supérieur à 150%, vous devez **additionner 0,1** au lieu de 0,08 pour chaque % supérieur à 149%. A partir de 150% de dépassement du plafond des ressources, utilisez **9,81** comme **coefficient de base** puis additionnez-lui 0,1 pour chaque % supérieur à 149%.

Votre surface habitable est de...	Vous dépassez le plafond des ressources autorisées de...	La méthode de calcul à appliquer	Le montant de votre SLS mensuel
50 m ²	23%	$50 \times 1 \times (0,27 + 0,06 + 0,06 + 0,06)$	22,50€
60 m ²	62%	$60 \times 1 \times (2,61 + 0,08 + 0,08 + 0,08)$	171€
65 m ²	153%	$65 \times 1 \times (9,81 + 0,1 + 0,1 + 0,1)$	663,65€

Le **SLS** est **plafonné** à **200%** de dépassement du plafond des ressources autorisées pour l'attribution du logement. Par conséquent, le coefficient maximal est **14,9**.

Pour obtenir davantage d'informations sur la nouvelle loi relative au SLS, consultez le site www.legifrance.gouv.fr