



ZOOM SUR P.3

LES CHARGES LOCATIVES :
nature, calcul... Que payez-vous ?

Une partie de vos charges sert à entretenir votre immeuble et les espaces extérieurs.

TRAVAUX/ACTU | Retour en images sur nos dernières actualités

INFO PRATIQUE | Comment payer mon loyer ?



ÉDITO

Mesdames et Messieurs les locataires de l'OPAL,

La maîtrise du coût des charges et les répercussions sur votre budget sont des sujets importants et sur lesquels le Conseil d'administration et moi-même demandons aux équipes d'être très attentives.

Nous l'avons déjà évoqué dans un précédent numéro : d'importants travaux de réhabilitation sont programmés sur l'ensemble du territoire, des éclairages à LED sont installés dans les parties communes... Toutes ces actions ont pour but d'améliorer les économies d'énergie et donc de maîtriser les charges.

Certains d'entre vous se demandent ce que comprennent les charges, comment sont-elles calculées ? Le calcul des charges peut apparaître plus complexe de par les multiples données et facteurs qui le composent.

Avec ce nouveau numéro d'Inf'OPAL, je vous propose de vous apporter les clés pour mieux comprendre votre avis d'échéance.

Freddy Grzeziczak

Président de l'OPAL

ACTUALITÉS

RETOUR EN IMAGES
SUR NOS DERNIÈRES ACTUALITÉS



**VISITE DU CHANTIER FOYER DE
JEUNES TRAVAILLEURS**
02000 LAON

A l'occasion de la signature du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) le vendredi 19 février 2021, une visite a été organisée sur l'important chantier du site Fernand Christ à Laon.

Elle a eu lieu en présence de Ziad Khoury, Préfet de l'Aisne, Nicolas Fricoteaux, Président du Conseil départemental, ainsi que de Freddy Grzeziczak, Président de l'OPAL et Jean-Denis Mège, Directeur Général de l'Office.

Ce chantier sera complété par la construction d'une pension de famille ainsi que des logements individuels et semi-collectifs destinés aux seniors.



**NOUVEAU PRESTATAIRE DE
SERVICES**
02 AISNE

Depuis le 1^{er} janvier 2021, notre prestataire de services a changé pour les interventions en plomberie, robinetterie, ventilation, chauffage individuel et production d'eau chaude individuelle.

Pour les agences **Champagne, Hirson, Montreuil, Tergnier et OPAL Etudes/Actifs Laon/Prémontré**, nous vous prions de bien vouloir vous adresser à ENGIE HOME SERVICES par téléphone au 09 69 39 98 62.

Pour les agences **Ile-de-France, Presles, Saint-Crépin, Sud et OPAL Etudes/Actifs Cuffies**, nous vous prions de bien vouloir vous adresser à MUST par téléphone au 09 69 39 51 19.



**42 LOGEMENTS POUR SENIORS EN
COURS DE CONSTRUCTION**
02300 CHAUNY

Pensé pour les seniors, en concertation avec la Ville, un programme de 42 maisons de plain-pied et équipé de domotique est en cours de construction à Chauny, allée de la justice.

A noter que l'ossature des logements, des T2 et des T3, est entièrement en bois. Cela permet une construction plus rapide mais a surtout un impact environnemental restreint par rapport à un chantier classique.

L'OPAL est engagé pour ses locataires, son territoire et le respect de l'environnement.

ZOOM SUR

LES CHARGES LOCATIVES :

NATURE, CALCUL... QUE PAYEZ-VOUS ?

Votre avis d'échéance fait apparaître de nombreuses informations : loyer, APL, charges. Les montants de ces dernières peuvent varier et ce n'est pas toujours simple de les comprendre : décryptage.

Vers le 25 de chaque mois, l'OPAL vous adresse un avis d'échéance pour le mois qui se termine. Ce document précise les montants de votre loyer, de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) - si vous en bénéficiez - ainsi que celui des charges locatives.

Elles correspondent aux frais engagés par l'OPAL pour le fonctionnement et l'entretien de votre logement, de votre immeuble et des espaces extérieurs. Ces dépenses se divisent en plusieurs catégories (voir ci-dessous la rubrique « EN PRATIQUE »). Ces charges sont dites « récupérables » auprès des locataires.

Comment s'évalue le montant des charges ?

Afin de ne pas vous faire régler le tout en une seule fois, l'OPAL - comme tous les Offices Publics de l'Habitat - vous demande de vous acquitter

mensuellement des provisions de charges locatives.

Ce montant, indiqué sur votre avis d'échéance, est calculé sur la base des dépenses de l'année passée et de leur évolution prévisionnelle (augmentation des tarifs de l'énergie par exemple). Il s'agit donc ici d'une estimation.

A cela s'ajoutent des paramètres spécifiques à votre habitation : sa surface, le système de chauffage, la composition du ménage...

Comment s'effectue la régularisation ?

Une fois par an, au printemps, lorsque l'Office a procédé à l'intégralité de ses paiements pour l'année écoulée, il en compare le montant à l'ensemble des provisions demandées aux locataires pour cette même année : c'est la régularisation. Si le montant des provisions versées est plus important que celui des dépenses réelles,

l'OPAL vous doit la différence. Le trop-perçu est soustrait de votre avis d'échéance le mois suivant.

En revanche, si le montant des provisions versées est inférieur à celui des dépenses réelles, vous devez vous acquitter de cet écart auprès de l'Office.

Il est important de rappeler que des paramètres indépendants de notre volonté ont une incidence non négligeable sur le montant de vos charges. Le climat joue, par exemple, un rôle important sur les dépenses de chauffage selon que l'on a un hiver doux ou froid. Par ailleurs, les dépenses liées aux énergies primaires (gaz, électricité et eau) dépendent du tarif pratiqué par les prestataires et l'OPAL n'a pas d'autres solutions que de le répercuter.

Enfin, le respect de la propreté des parties communes et des espaces extérieurs peut éviter des coûts de sur-entretien.

LE MOT DE L'OPAL



Mon rôle et celui de mon équipe consistent à porter une attention toute particulière sur le calcul des provisions mensuelles.

Notre objectif est de fixer leurs montants au plus proche des dépenses réelles de l'Office et nous permettre ainsi d'éviter de vous réclamer des sommes conséquentes.

Pour cela, une vigilance quotidienne est donc apportée au montant des factures qui ont un impact sur la future régularisation de charges (chauffage ou charges générales).

En parallèle, nous suivons l'évolution des charges pour maîtriser au mieux nos dépenses. En comparaison avec d'autres organismes, l'OPAL reste performant dans sa gestion. Des résultats encourageants qui nous incitent à poursuivre nos efforts.

Christelle Painvin
Responsable du Service Quittancement

→ EN PRATIQUE...

Les différentes catégories de charges locatives

1. Les dépenses liées à votre logement



CHAUFFAGE : Le chauffage collectif intègre le coût de l'énergie*, votre consommation, l'entretien des chaufferies et réseaux. Le chauffage individuel gaz comprend le contrat d'entretien. (N.B. : Pour le chauffage individuel électrique, il n'y a pas d'entretien particulier. Votre consommation vous est facturée directement par votre fournisseur d'énergie).



EAU : Le prix au m³ de l'eau dépend de chaque collectivité et du prestataire retenu. Le coût tient compte de son traitement, de votre consommation et des frais de compteurs (entretien, location et relevé). Pour l'eau chaude, les tarifs intègrent le coût de l'énergie*.



TEOM : La Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) est fixée par la communauté de communes ou d'agglomération. Le règlement effectué à l'OPAL est reversé à cette collectivité.

2. Les dépenses liées aux parties communes



PARKING/BOX : Il s'agit des frais d'entretien et de la consommation électrique*.



ASCENSEUR : L'ascenseur engendre des frais d'entretien et une consommation électrique*.



CHARGES COMMUNES : Ce poste rassemble l'entretien des parties communes (halls, escaliers, caves), des espaces extérieurs (pelouses, allées...) et les réparations des installations si nécessaire. Le prix englobe également les matériels et produits utilisés dans ces missions.

Est également compris l'éclairage des espaces extérieurs et des parties communes.

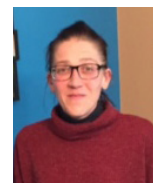
* Coût variable selon le prix du marché.

Ce qu'en pensent les locataires !



Hammou Dahhou
Laon

Quand je reçois ma quittance, je regarde ce que je dois payer. C'est rare que je regarde le détail. Je ne fais pas très attention. Les personnes qui ont fait ça sont des spécialistes, je leur fais confiance.



Virginie Thube
Soissons

Chaque mois, quand je reçois ma quittance, je prends le temps de tout lire. Je fais attention à ce qui est marqué et si je ne comprends pas quelque chose, j'appelle l'agence pour qu'on m'explique.



Mickaël Coulle
Hirson

Je trouve qu'il y a beaucoup de changements sur ma quittance depuis un moment mais je ne sais pas pourquoi. Ce n'est pas très clair pour moi. Il faudrait que je me renseigne mais je n'ai pas le temps. Je sais aussi qu'il y a la RLS mais ce n'est pas facile à comprendre.

L'AVIS D'ÉCHÉANCE

Chaque mois, en tant que locataire, en contrepartie de votre logement, vous payez un loyer et des charges. L'avis d'échéance détaille précisément ces éléments. Pourtant, ce n'est pas toujours évident d'en comprendre les différents montants. Explications.

Sur votre avis d'échéance, les lignes 4 à 8 correspondent aux charges. Il s'agit de provisions. Ce sont des avances pour les différentes dépenses effectuées pour le bon entretien de votre logement ou plus généralement de votre résidence et de ses abords. Ces montants, indiqués sur votre avis d'échéance, sont calculés sur la base des dépenses de l'année passée et de leur évolution prévisionnelle (augmentation des tarifs de l'énergie par exemple). Il s'agit donc ici d'une estimation mais elles sont calculées au plus juste.



54 - Agence Hirson
8 Place de la Victoire
02500 HIRSON
Téléphone : 03.23.23.62.00
Télécopie :
Courriel : hirson@opal02.com

AVIS D'ECHEANCE

De : février 2021 (à régler à réception)

émis le : 22/02/2021

CI 0101 (B1-85/550) - 85 - 1/1 - 85 - 85 - A0 - 2102220977003
1 MADAME XXXX
XXXX
02500 HIRSON

Votre conseiller : XXXX

Votre n° locataire : XXXXXX

RUBRIQUES DIVERSES		A PAYER	A DEDUIRE
Logement N° : XXXX Du : 01/02/2021 Au : 28/02/2021			
RLS 2			37,96
Loyer 3		312,15	
Contrat entretien 4		7,05	
Charges communes 5		32,36	
Chauffage 6		59,44	
Ascenseur 7		4,32	
Redevance câble 8		2,20	
A.P.L 9			111,99
Taxe d'ordures ménagères 10		10,80	

Montant de l'échéance 11	278,37 €
Solde antérieur 12	0 €
Nouveau solde 13	278,37 €

Information réglementaire (décret N°99-864 du 7 octobre 1999) : loyer mensuel maximum 330,21 €

La somme de 278,37 € sera prélevée sur votre compte N° : FR XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX5331 le : 07/03/2021

- 1 Vos coordonnées
- 2 Réduction de Loyer de Solidarité
- 3 Montant de votre loyer dû pour le mois écoulé (dans notre exemple : février 2021).
- 4 Forfait pour l'entretien annuel des chaudières individuelles gaz, des pompes à chaleur, des chauffe-bains gaz (obligation réglementaire), des ballons électriques ou solaires, des ballons thermodynamiques, des panneaux photovoltaïques, de la VMC, des VMI, des barrières automatiques, de la robinetterie.
- 5 Entretien des espaces verts et/ou espaces extérieurs y compris matériaux et produits nécessaires à cet entretien - Entretien et réparation des parties communes - Entretien courant et de propreté des parties communes y compris produits nécessaires à cet entretien et menues réparations des installations des parties communes - Sortie des ordures ménagères.
- 6 Pour le chauffage collectif, entretien des chaufferies, réseaux, des répartiteurs et consommations.
- 7 Frais d'entretien et consommation électrique si un ascenseur est présent au sein de votre résidence.
- 8 Frais liés à la télévision (droit à l'antenne)
- 9 Aide Personnalisée au Logement allouée par la CAF
- 10 Taxe due pour la gestion des ordures ménagères
- 11 Montant dû pour le mois écoulé
- 12 Report des sommes antérieures dues s'il y a une dette
- 13 Montant total dû : mois écoulé + dette



LA RÉGULARISATION DES CHARGES

Une fois par an, une régularisation intervient en comparant le montant effectivement dépensé avec celui des provisions versées. Vous recevez alors un décompte de régularisation qui vous précise toutes les dépenses (ordures ménagères, entretien, espaces verts...) et les sommes que vous avez déjà versées. Si les montants dépensés sont inférieurs aux provisions versées, nous vous devons de l'argent. Cette somme sera déduite de votre prochain avis d'échéance. A l'inverse, si les dépenses sont supérieures aux provisions, l'écart est dû et sera facturé sur votre prochaine quittance.

Attention : la régularisation des charges pour le chauffage n'intervient pas en même temps. Elle s'effectue après chaque saison de chauffe et apparait de manière indépendante (en général après l'été).

54 - Agence Hirson
8 Place de la Victoire
02500 HIRSON
Téléphone : 03.23.23.62.00
Télécopie :
Courriel : hirson@opal02.com

15/03/2021

OPH de l'Aisne

Numéro de client

Date d'entrée :

Date de fin de bail : _/_/_

Référence logement

Mme XXXX
Appartement X
XXXX
02500 HIRSON

Période de dépenses 01/01/2020 Au : 31/12/2020

Période de provisions 01/01/2020 Au : 31/12/2020

Décompte de régularisation de charges générales

2 Libellé des charges à répartir	3 Montant à répartir	4 Base logement	5 Base totale	6 Période occupation	7 Votre quote part
Ascenseurs					
EDF ascenseur	1 519,28	117,00	6 586,00	365	26,99
Entretien ascenseur	3 204,62	117,00	6 586,00	365	56,93
					83,92
Charges communes					
Nettoyage	7 837,90	117,00	6 586,00	365	139,24
EDF et/ou Eau des communs	650,72	117,00	6 586,00	365	11,56
					150,80
Contrat entretien					
Ramontage	1 495,80	1,00	54,00	365	27,70
Appareil chauffage	28,11	1,00	1,00	365	28,11
Robinetterie et/ou V.M.C.	24,30	1,00	1,00	365	24,30
					80,11
Taxes ordures ménagères					
Taxe ordures ménagères	225,21	1,00	1,00	365	225,21
					225,21
					8 540,04

Provisions Ascenseur	80,28
Provisions Charges communes	149,22
Provisions contrat d'entretien	79,98
Provisions taxe d'ordures ménagères	226,08

Total provisions	9 535,56
------------------	----------

SOLDE 10 4,48

Cette somme sera imputée à votre prochaine échéance.

1 Vos coordonnées

2 Nature des charges

3 Montant total des dépenses réglées par l'OPAL pour votre résidence

4 Clé de répartition à l'échelle de votre logement.
Ce chiffre représente la part de votre logement qui servira pour le calcul du montant de vos charges, proportionnellement à la totalité des surfaces de l'immeuble. Le chiffre 1 correspond au forfait d'entretien.

5 Clé de répartition à l'échelle de l'ensemble de la résidence

6 Le nombre de jours de présence dans votre logement pendant l'année. Il est en principe de 365 et peut varier uniquement l'année de votre entrée dans les lieux et l'année de votre sortie.

7 Montant dû pour votre logement

8 Montant total des dépenses réglées par l'OPAL pour votre logement

9 Montant total des sommes (provisions) déjà réglées chaque mois pour les charges (hors chauffage) au titre de l'année écoulée.

10 Différence entre ce que vous avez déjà réglé au titre des provisions (hors chauffage) sur l'année écoulée et ce qui a été réellement dépensé (hors chauffage) sur l'année écoulée.
Si le solde est négatif, nous vous devons de l'argent. Cette somme sera déduite de votre prochain avis d'échéance.
Si le solde est positif, vous devez payer cette somme. Elle sera facturée sur votre prochain avis d'échéance.

INFO PRATIQUE |

COMMENT PAYER MON LOYER ?

Il existe plusieurs possibilités pour payer votre loyer.

- Par prélèvement automatique sur votre compte bancaire ou postal.

Pratique, ce mode de paiement est automatique et immédiat. Plusieurs dates de prélèvement sont possibles, à savoir les 2, 7, 13 et 15 de chaque mois. N'hésitez pas à demander de plus amples informations à votre Conseiller Résident.

- Par Titre Interbancaire de Paiement (TIP) joint à votre avis d'échéance.

Il suffit de le dater, le signer et le glisser dans l'enveloppe jointe à timbrer par vos soins. Attention, lors du 1^{er} règlement, vous devez joindre un Relevé d'Identité Bancaire (RIB).

- Par chèque bancaire ou postal.

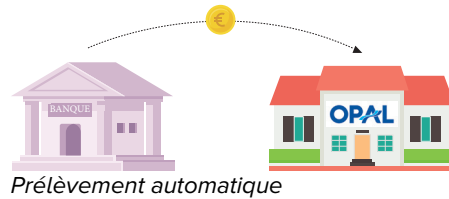
Rédigez-le à l'ordre de l'OPH de l'Aisne, indiquez votre numéro de locataire au dos du chèque et envoyez-le à notre prestataire dans une enveloppe timbrée.

- Par Carte Bancaire.

Connectez-vous à l'extranet : Mon espace OPAL et cliquez sur l'onglet « Je paie mon loyer ».

En cas de difficultés financières

Et si vous avez des difficultés de paiement, n'attendez pas ! Informez le plus tôt possible votre agence de proximité de votre situation. Nous pourrons vous aider à trouver une solution en sollicitant éventuellement les services et les aides adaptés.

[illegible]

Titre Interbancaire de Paiement (TIP)



BANQUE

Payez contre ce chèque non endossé
Seul au profit d'une banque ou d'un établissement assésé



A régler immédiatement
en euros

CE 000000 Payable en France

15236 000006

PARIS Idème

18 RUE DE LA BANQUE

75015 PARIS

TEL. 38 36 22 13 18

Chèque n°

Sur le compte

15236 00036 00 000256 32 22 000056

M. DUPOND

10 RUE SPECIMEN

75015 PARIS

Chèque n° 000008

A €

Lo

Signature

A €

Lo

Signature

Chèque bancaire ou postal



Carte Bancaire

UNE QUESTION ? **CONTACTEZ-NOUS !**

AGENCE ILE-DE-FRANCE

5, place des Maraîchers
02000 LAON
iledefrance@opal02.com
Chef d'agence : Patrice Bastouil

AGENCE MONTREUIL

2 bis, rue Nestor Gréhant
02000 LAON
montreuil@opal02.com
Chef d'agence : Olivier Deschamps

**AGENCE CHAMPAGNE-MOULIN
ROUX**

10 bis, rue Blaise Pascal
02000 LAON
champagne@opal02.com
Chef d'agence : François Lesourd

AGENCE TERGNIER

22, rue Victor Hugo
02700 TERGNIER
tergnier@opal02.com
Chef d'agence : Mathieu Hervy

AGENCE PRESLES

1, impasse de Sapincourt
02200 SOISSONS
presles@opal02.com
Chef d'agence : Eric Bernard

AGENCE SAINT-CREPIN

23, boulevard Pasteur
02200 SOISSONS
saint-crepin@opal02.com
Chef d'agence : Eric Bernard

AGENCE SUD

23, allée Pierre Mendès-France
02200 SOISSONS
agencesud@opal02.com
Chef d'agence :
Jean-François Carrasco

AGENCE HIRSON

8, place de la Victoire
02500 HIRSON
hirson@opal02.com
Chef d'agence : Jacky Ignate

PERMANENCES OPAL ETUDES/ACTIFS

- Site universitaire
Avenue François Mitterrand
Bâtiment Claudel (entrée C)
02880 CUFFIES
etudes_actifs@opal02.com
Régisseur : Stéphane Lemercier

- 16 rue Franklin Roosevelt
02000 LAON
etudes_actifs@opal02.com
Régisseur : Stéphane Lemercier

NUMÉRO UNIQUE
03 23 23 62 00

NUMÉROS UTILES

Pompiers 18
Police 17
Samu 15