

## Portrait *Employé d'immeubles*

Déjà connu des locataires des Ailes et des Docks de Blois, Lionel BEGIN intervient sur la propreté des Résidences de VICHY Habitat.

Lionel BEGIN a rejoint l'équipe propreté de VICHY Habitat en février dernier.

Il est en charge des bâtiments H1 à H5 et I, soit 10 entrées aux Ailes et de la Résidence Les Docks de Blois.

A l'approche de la période estivale, ses talents pourront être déployés sur toutes les Résidences de VICHY Habitat.

*Bienvenue à lui !*

Savez-vous que l'équipe de VICHY Habitat se déplace majoritairement en vélo entre toutes les Résidences ?



## Portrait

*Médiatrice aux Ailes*  
*Oumaima Ben Ayed*  
*est médiatrice de tranquillité publique.*

Ses missions sont multiples. Chaque jour, elle sensibilise au respect des personnes et de l'environnement et recrée du lien pour « Mieux vivre ensemble ».

En plus de son écoute et de son relais d'informations,

Oumaima BEN AYED vous aide à développer vos projets et vous accompagne dans votre recherche de formations ou d'emploi.

*Vous pouvez la contacter ou prendre un rendez-vous au Centre Social Barjavel  
Bd Franchet d'Esperey 03200 VICHY 07.61.88.85.36 - o.benayed@ville-vichy.fr*  
Parrallèlement, l'équipe de VICHY Habitat intervient sur l'ensemble des Résidences en médiation directe pour favoriser la tranquillité résidentielle.

**Une petite erreur s'est glissée dans le calendrier 2023 distribué par VICHY Habitat, les congés scolaires de fin d'année 2023 auront lieu du samedi 23 décembre 2023 au lundi 8 janvier 2024.**

## VICHY Habitat

*Société d'Economie Mixte Immobilière de Vichy*

**Siège social**  
22 rue Jean Jaurès - 03200 Vichy  
04.70.30.57.40

Ouvert du lundi au jeudi  
de 9h à 12h et de 14h à 17h30  
et le vendredi de 9h à 12h.

**Bureau des Ailes**  
Pôle de services - Allée des Ailes  
03200 Vichy  
04.70.98.51.80

Ouvert du lundi au vendredi  
de 8h à 12h et de 14h à 17h.



✉ [accueil@vichy-habitat.fr](mailto:accueil@vichy-habitat.fr)

🌐 [vichy-habitat.fr](http://vichy-habitat.fr) 🇫🇷

# VICHY Habitat

## >>>> et vous



*Lettre d'informations*

Mai 2023 - n°31

*édito*



“ En 2022, le prix de l'énergie a considérablement augmenté. La régularisation des charges a parfois été douloureuse avec des hausses importantes. Personne n'a été épargné, et malheureusement aucune baisse n'est prévue. VICHY Habitat, comme tous les autres bailleurs, attend de recevoir les éléments actualisés du Ministère relatifs au bouclier tarifaire pour réaliser les derniers calculs. Nous espérons que nous pourrions réaliser la régularisation des charges 2022 avant la fin juin 2023.

Nous mettrons tout en oeuvre pour faciliter le paiement des charges et notamment leur échelonnement. Au-delà de l'objectif environnemental, la sobriété énergétique devient un enjeu économique majeur.

”

Charlotte BENOIT  
1<sup>er</sup> adjoint au Maire de VICHY  
Président-Directeur général de VICHY Habitat

*Dossier* .....



**Les charges locatives, qui paie quoi ?**  
**Actualités et tendance 2023**



*VICHY Habitat ne décide pas comment constituer les charges locatives. C'est la loi qui définit et encadre la nature et la répartition des charges.*

*Comprendre ce qui est à la charge du propriétaire ou du locataire n'est pas toujours facile.*

*Avec cette lettre, nous revenons sur les évolutions du montant des charges qui s'imposent à tous.*





# Les charges locatives, c'est quoi exactement ?

Chaque mois, en plus de votre loyer, vous payez des charges.

Elles sont dites récupérables c'est à dire qu'elles sont d'abord payées par le propriétaire mais doivent être ensuite remboursées par le locataire.

Ces charges correspondent aux dépenses d'entretien courant dans votre Résidence, aux consommations d'eau et d'électricité des parties communes, aux petites réparations, aux taxes d'ordures ménagères, aux contrats de maintenance...

La liste des charges locatives est fixée par la loi, ce n'est pas VICHY Habitat qui la définit.

## Comment ça marche ?

Tout au long de l'année, VICHY Habitat reçoit les factures d'eau, d'électricité, de chauffage, d'interventions techniques dans les parties communes...Le paiement est assuré par VICHY Habitat, qui pré-finance donc les charges locatives. En parallèle, les locataires versent chaque mois une provision de charges à VICHY Habitat.

Le montant de ces provisions est basé sur les dépenses cumulées de l'année précédente, car c'est bien en additionnant les factures reçues qu'il est possible de procéder au calcul précis des dépenses.

Une fois par an, VICHY Habitat vous fournit un décompte de ces charges et procède au calcul de la régularisation basée sur les dépenses réelles.

Si les provisions que vous avez payées sur l'année sont supérieures aux dépenses réelles, VICHY Habitat déduit le trop-perçu sur votre prochain avis d'échéance.

Dans le cas contraire, si les provisions n'ont pas été suffisantes, VICHY Habitat vous demandera de régler le complément et pourra faciliter leur paiement en plusieurs fois.



## La liste des charges récupérables

Le décret de 1982 distingue 8 catégories de charges récupérables :

- ascenseurs ;
- eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes ;
- dépenses liées au chauffage et à la production d'eau chaude ainsi qu'à la distribution d'eau dans les parties privatives ;
- parties communes intérieures du bâtiment ;
- espaces extérieurs au bâtiment (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux) ;
- hygiène ;
- équipements divers du bâtiment ;
- impositions et redevances.

Décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du CCH et fixant la liste des charges récupérables.

## Les charges récupérables auprès du locataire



Utilisation  
des services collectifs  
(ascenseur, chauffage,  
eau et électricité des  
parties communes)



Entretien courant  
de la Résidence



Petites réparations des  
équipements collectifs



Taxes sur les ordures  
ménagères



## Les dépenses restant à la charge de VICHY Habitat



Remplacement d'un  
équipement collectif  
(chaudières...)



Entretien de la toiture  
et des cheminées



Gros entretiens  
de la Résidence  
(façade, étanchéité...)



Mise aux normes  
de l'ascenseur



## Actualités et tendance 2023

Avec la crise énergétique de 2021 et l'envolée des prix de l'électricité et du gaz, les provisions ont été réévaluées en fin d'année 2022 afin de limiter la régularisation des charges à venir. Malheureusement, malgré cette anticipation, les charges ont continué de grimper et l'augmentation des derniers acomptes sur seulement 4 mois de l'année ne va pas suffire. Les locataires devront vraisemblablement compléter leurs versements.

Nous ne sommes pas encore en capacité de vous indiquer le montant de la régularisation car nous restons dans l'attente des aides gouvernementales potentielles.

## Nouvelles adresses aux Ailes

Pour faciliter la réception des courriers et des colis mais aussi les interventions des services à la personne, La Poste a demandé à la Ville de Vichy de procéder à un adressage précis de toutes les entrées des bâtiments des Ailes, avec un n° et un nom de rue. Les locataires concernés recevront dans les prochains mois, leur adresse précise personnelle.

Batiments A et B sont  
rue du Docteur Noulbert

Batiments C, E et H  
sont rue Henri et Andrée  
Pequet sauf le E5

Batiments D, E5, F et G  
sont rue Antonin Mallat

Batiment I reste  
Allée des Ailes



Résidences  
Les Ailes