

# LE GUIDE DU LOCATAIRE

## A VOTRE ARRIVEE

Quand vous prenez possession de votre logement, votre Chargé de clientèle vous accompagne et un état des lieux « entrant » est effectué. Il vous indique l'état de votre logement et servira de base pour réaliser l'état des lieux « sortant » si vous devez partir. Il permet de vous indiquer les travaux à effectuer pour que le logement soit conforme à ce qu'il était lors de votre entrée, compte tenu de la notion de vétusté (dégradation naturelle due aux années).

## LE LOYER ET LES CHARGES

Le loyer que vous versez chaque mois permet à l'Opac de rembourser les emprunts réalisés pour la construction, de financer les travaux de réparation et de réhabilitation, de payer les frais de gestion, la rémunération du personnel ainsi que l'acquittement des impôts et des taxes diverses.

Il est payable à terme échu, c'est-à-dire pour le mois écoulé. Il est calculé par rapport à la surface de votre logement. Son prix peut-être réévalué dans l'année.

Il est constitué de charges fixes et de charges variables dont une part concerne votre logement (consommation personnelle d'eau, de gaz, d'électricité...) et l'autre part les parties communes (électricité, chauffage, entretien des communs et des espaces verts...). Tous ces éléments sont indiqués et détaillés dans l'avis d'échéance que vous recevez chaque mois.

Vous pouvez régler de différentes manières : par prélèvement automatique, par chèque bancaire ou postal, par virement ou en espèces à votre agence.

Votre avis d'échéance tient lieu de quittance pour toutes vos démarches administratives.

## LES AIDES

### **APL – Aide Personnalisée au Logement :**

En fonction de la composition de votre famille et de vos revenus, l'APL calculera un montant qui viendra en déduction de votre loyer. Demandez un dossier à votre chargé de clientèle.

Si vous avez fait une première demande sans succès et que votre situation a changé (familiale, professionnelle), réitérez votre demande pour que votre situation soit à nouveau examinée.

### **AL – Allocation Logement :**

Cette aide peut vous être allouée auprès de la Caisse d'Allocations Familiales mais elle ne peut être cumulée avec l'APL.

### **FSL – Fonds de Solidarité pour le Logement :**

Les FSL sont gérés par le département. Ils ont pour objectif d'apporter une aide financière aux ménages qui ne peuvent payer leur loyer. Il peut s'agir d'accès au logement avec une aide au premier loyer, la prise en charge du dépôt de garantie, les frais de déménagement ou encore d'installation.

## DIFFICULTES FINANCIERES

Si vous rencontrez des difficultés financières et pensez avoir des problèmes pour régler votre loyer, n'hésitez pas à joindre votre Chargé de clientèle pour étudier ensemble une solution de financement.

N'attendez pas ! Si vous accumulez une dette, vous vous exposez à des poursuites judiciaires pouvant aller jusqu'à l'expulsion.

## **ASSURANCES**

Les assurances sont obligatoires et la justification de votre contrat d'assurance vous sera demandée lors de la remise des clés.

### **Pourquoi vous assurer ?**

Parce que la loi stipule que vous êtes tenu responsable des dommages causés à l'immeuble par votre faute, votre imprudence ou votre négligence, y compris en votre absence, ainsi que des personnes et animaux placés sous votre garde. En cas de dommage dû à une explosion, un incendie, un dégât des eaux ou un accident, l'assurance indemnise le propriétaire ou les tiers concernés en votre nom.

### **Quelle assurance ?**

Un contrat « multirisque habitation » couvre parfaitement la majorité des situations que vous pourrez rencontrer.

## **ENTRETIEN LOCATAIRE / BAILLEUR**

Le logement que votre bailleur met à votre disposition doit être entretenu conjointement : certaines réparations vous incombent, d'autres concernent l'Opac d'Eure-et-Loir. Les détails de cette répartition sont à votre disposition sur simple appel auprès votre conseiller.

Une brochure sera éditée prochainement. Elle présentera clairement les domaines d'intervention du locataire et du bailleur pour l'entretien de votre logement.

## **CHANGEMENT DE SITUATION**

Informez l'Opac d'Eure-et-Loir de tout changement de situation : mariage, divorce, décès, naissance... en même temps que votre Caisse d'Allocations Familiales : vos droits peuvent changer ainsi que le montant des aides perçues.

## **DEPART**

Vous quittez votre logement : informez rapidement votre Chargé de clientèle. Il organisera une pré-visite conseil afin d'évaluer avec vous le coût des travaux éventuels de remise en état du logement, de la cave ou du parking. Ainsi, à votre départ, lors de la visite pour établir l'état des lieux « sortant », vous n'aurez aucune mauvaise surprise.

## **LA COMMUNICATION AVEC L'OPAC (GERANTS, AGENCES...)**

L'opac possède un siège social situé à Chartres et 2 agences (Agence de Lucé et Agence du Diffus) qui sont à votre écoute et à votre disposition de 8 h 45 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 17 h 30 (vendredi 16 h 30).

Sur l'agglomération et sur certaines villes du département, un gérant d'immeuble est à votre service de 8 h 30 à 17 h 30 du lundi au vendredi ainsi que les samedi matin.