



137, avenue Anatole-France
94190 Villeneuve-Saint-Georges
Tél. 01 43 89 11 61
www.oph-vsg.fr

Fax 01 43 86 89 90
279 400 139 RCS Créteil
oph@oph94190-vsg.fr

Aux locataires de l'OPH-VSG

*Villeneuve-Saint-Georges
Le 5 juin 2019*

Madame, Monsieur,

Je souhaite vous apporter les éléments de réponse à vos questions concernant la dernière régularisation de charge.

Quelles sont les charges que nous pouvons régulariser ?

La liste des charges récupérables est fixée par la loi, dans le décret 87-713 du 26 août 1987 .

- Les charges communes : il s'agit des frais engagés pour la gestion des résidences dans le cadre des services extérieurs (nettoyage, éclairage...), de la consommation d'eau, du personnel de proximité (gardiens, agents d'entretien...)
- Les charges de chauffage : il s'agit des frais engagés pour la fourniture de chaleur, l'entretien des locaux de chaufferie, l'électricité nécessaire au fonctionnement des chaufferies et des installations thermiques.
- Les charges d'impôts, sur la taxe d'ordures ménagères
- Les charges d'ascenseurs, pour les résidences qui en disposent

La régularisation 2018

Nous avons régularisé il y a quelques jours l'année 2018, pour laquelle vous avez reçu un avis de régularisation. Cette régularisation s'appuie sur les éléments suivants :

- les factures produites par les prestataires (entretien, nettoyage, etc.),
- la récupération partielle des salaires des agents de proximité (gardiens, agents d'entretien),
- les factures émises par la société en charge du chauffage et celle en charge des ascenseurs
- l'avis fiscal de la taxe d'ordures ménagères.

Nous avons fait le choix également, même si le décret de 1987 le permet, de **ne pas facturer aux locataires les charges récupérables suivantes** : salaire de la personne en charge de l'encadrement des gardiens, produits d'entretien, salaire des agents de proximité en arrêt longue maladie ; assumées par l'OPH.

Un poste de charges a attiré votre attention : le chauffage. Le poste chauffage a été sous facturée par le prestataire pour l'année 2017, ce qui a entraîné une forte régularisation en défaveur de l'OPH sur l'exercice 2018. Dans le même temps, les provisions chauffage payées par les locataires ont été ajustées à la baisse pour être au plus près des dépenses de 2017. Il était totalement impossible pour l'office d'anticiper la régularisation de décembre 2018 effectuée par

la société SCVG. La baisse des provisions que vous avez payé en 2018 ajoutée à la hausse du coût du chauffage a eu pour conséquence un rappel des charges.

Et maintenant ?

Deux situations peuvent se présenter :

- la régularisation est en votre faveur, vous serez remboursés par virement si vous êtes au prélèvement, ou par le Trésor public si ça n'est pas le cas. En cas de dette de loyer, la régularisation est imputée sur votre dette
- La régularisation est en votre défaveur, vous devrez donc régler la somme appelée. Bien entendu, si vous rencontrez des difficultés pour payer cette régularisation, **vous pouvez solliciter un rendez-vous auprès de Jennifer Tordjeman** pour mettre en place un paiement fractionné.

Le contrôle des charges : votre droit

Vous pouvez également nous solliciter pour mieux comprendre la régularisation de charges, ou l'évolution de certains postes. **Comme directeur de l'OPH, je reste convaincu que la transparence sur les consommations et la régularisation est absolument indispensable, et que nous nous devons d'être exemplaires vis-à-vis de l'ensemble des locataires.** Nos équipes, et en particulier Christophe Martin, se tiennent à votre disposition pour échanger avec vous sur votre régularisation. Nous tenons également à disposition l'ensemble des factures qui nous ont permis d'établir la régularisation.

Je reste à votre écoute et à votre disposition pour toute question à ce sujet,

Bien cordialement,

Sébastien Jolis
Directeur Général