GUIDE PRATIQUE
L'essentiel de ma location

www.opac-savoie.fr

opac savoie
Acteur de l'habitat
100 % savoyard

L'essentiel DE MA LOCATION

La location d'un logement génère un certain nombre d'interrogations. Ce guide pratique vise à vous donner les principales informations et les conseils qui vous permettront de profiter sereinement de votre location.

Les équipes de l'OPAC DE LA SAVOIE restent naturellement à votre écoute pour répondre à toute question spécifique.

www.opac-savoie.fr

opac savoie
Acteur de l'habitat
100 % savoyard

Sommaire

Mon arrivée dans le logement P.4

Ma résidence, mon logement P.5

Mon loyer, mes charges P.6

Mes voisins, mon environnement P.8

Mes relations avec l'OPAC DE LA SAVOIE P.9

Index

Animaux	P 8	OPAC DE LA SAVOIE	P 9
Charges	P 6	Problème technique	P 9
Chauffage	P 5	Provision de charges	P 7
Chauffe-eau	P 5	Règlement du loyer	P 6
Conseillère sociale	P 9	Régularisation des charges	P 7
Contacts	P 10	Réparations locatives	P 5
Correspondant de proximité	P 9	Robinetterie	P 5
Départ du logement	P 10	Sécurité	P 10
Entretien du logement	P 8	Travaux	P 5
État des lieux	P 4	Urgence	P 10
Fuite	P 5	Voisinage	P 8
Loyer	P 6		

1 MON ARRIVÉE DANS LE LOGEMENT

L'état des lieux d'entrée dans le logement

Vous avez signé votre contrat de location. Prochaine étape : l'état des lieux d'entrée avec le Correspondant de proximité de l'OPAC DE LA SAVOIE en charge de votre résidence (sur rendez-vous). L'état des lieux d'entrée vous permet de passer en revue votre logement, constater et mentionner l'état dans lequel il se trouve. Il servira de base à l'état des lieux de départ. **C'est un document important, signé par l'OPAC DE LA SAVOIE et vous.** Un exemplaire vous sera remis. **Conservez-le avec les autres documents relatifs à votre location.**

Que faire si je constate des anomalies après l'état des lieux ?

Suite à la remise de clés, vous avez 20 jours pour informer par écrit l'OPAC DE LA SAVOIE des anomalies non identifiées lors de l'état des lieux.
Pour les installations de chauffage, vous disposez d'un mois suite à leur mise en route pour préciser l'état des lieux.

LES DÉMARCHES À ACCOMPLIR

Avez-vous pensé à tout ? Petite liste de contrôle :

- ☐ Abonnement pour l'eau
- ☐ Choix des fournisseurs d'énergie (électricité, gaz,...)
- ☐ Choix de l'opérateur téléphonie/internet/télévision
- ☐ Information du changement d'adresse :
  La Poste, caisse d'allocations familiales,
  sécurité sociale, service des impôts,
  carte grise des véhicules, établissement scolaire,...

Certaines de ces démarches peuvent se faire sur internet.

"www.mon.service-public.fr"
(rubrique «Je déménage»)

ASSURANCE HABITATION :
Essentielle et obligatoire pour sécuriser votre location.
L'absence d'assurance peut générer la résiliation de votre contrat de location.

2 MA RÉSIDENCE, MON LOGEMENT

Qui est responsable de la résidence ?

En devenant locataire de l'OPAC DE LA SAVOIE, vous êtes responsable de votre logement. Les parties communes de la résidence et les espaces verts sont un prolongement de cette location. Vous devez veiller à en préserver la propreté et l'état général. **Les parties communes appartiennent à votre cadre de vie !**

Qui entretient la résidence ?

L'OPAC DE LA SAVOIE s'engage à maintenir son patrimoine en bon état de fonctionnement ; à réaliser toutes les réparations nécessaires à la sécurisation des lieux ; à assurer les prestations d'entretien et de maintenance. Certaines de ces dépenses sont récupérables au titre des charges locatives de la résidence, d'autres sont répercutées au niveau global dans le loyer.

Pour tout problème relatif à la résidence, contactez votre Correspondant de proximité (coordonnées sur le panneau d'affichage de votre résidence et dans la rubrique "Locataires" > "Mes contacts avec l'OPAC DE LA SAVOIE" sur **www.opac-savoie.fr**).

Les habitants de la résidence doivent adopter un comportement respectueux des parties communes et des espaces extérieurs.

OPAC SAVOIE + LOCATAIRES = ACTEURS DU CADRE DE VIE

Qui entretient le logement ?

ENTRETIEN-DÉPANNAGE-ROBINETTERIE
0456 420 416
Horaires : du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 14h à 17h sauf les jours fériés

Vous êtes locataire et responsable de votre logement.
Vous devez réaliser :
- les travaux d'entretien courant,
- les menues réparations,
- la remise en état des éventuelles dégradations.

Pour plus de précisions, consultez le **"Guide de l'entretien de votre logement"** sur internet depuis **l'espace "Locataires" rubrique "Ma résidence, mon logement" > "L'entretien" > onglet "Le logement".**

Je veux faire des travaux dans le logement, comment faire ?

Ne réalisez aucune transformation dans votre logement sans avoir demandé préalablement l'autorisation par écrit à votre Antenne de l'OPAC DE LA SAVOIE, en décrivant les travaux envisagés (ex : pose de lambris, de dalles polystyrène,...). Sans cette autorisation, l'OPAC DE LA SAVOIE pourra vous demander la remise en état immédiate des lieux, à vos frais.
Seules les réfections de peintures et papiers peints peuvent être réalisées librement.

3 MON LOYER, MES CHARGES

Comment est calculé mon loyer ?

Le montant de votre loyer est calculé en multipliant la surface corrigée ou utile de votre logement par un prix au m² plafonné.
La réévaluation des loyers est décidée par le Conseil d'Administration de l'OPAC DE LA SAVOIE dans la limite prévue par la réglementation.

LOYER = SURFACE x PRIX M²

À QUOI SERT LE LOYER?

- Remboursement des emprunts souscrits pour construire la résidence
- Dépenses d'entretien non récupérables au titre des charges
- Grosses réparations
- Impôts et taxes supportés par l'organisme (taxe foncière)
- Frais de fonctionnement

Pourquoi mon loyer n'est pas identique à celui de mon voisin ?

Plusieurs éléments impactent le montant du loyer à régler :

- la surface du logement : pour un logement identique, la surface corrigée peut varier selon différents facteurs,
- la date d'entrée dans le logement,
- le montant de l'APL, calculé en fonction de vos ressources et de la composition familiale,
- le montant éventuel du supplément de loyer de solidarité (SLS) si le montant de vos ressources dépasse les plafonds réglementaires.

Que faire en cas de difficulté pour le règlement du loyer ?

Contactez sans attendre votre Antenne et demandez à parler au conseiller social de l'OPAC DE LA SAVOIE. En toute confidentialité, il examinera votre situation et recherchera avec vous **les solutions possibles**.

À quoi correspondent les charges locatives ?

Votre immeuble génère des dépenses appelées charges locatives correspondant à :

- des consommations d'énergies (électricité, gaz, fuel,...),
- des activités d'entretien courant et des petites réparations (maintenance chaufferie, ascenseur, contrat robinetterie...),
- des services rendus (nettoyage parties communes ; entretien espaces verts...).

Ces charges sont récupérables auprès des locataires.

Qu'est-ce qu'une provision de charges ?

Afin d'étaler le règlement des dépenses de la résidence sur l'ensemble de l'année, l'OPAC DE LA SAVOIE vous demande chaque mois un acompte appelé "provision de charges". Ces provisions sont déterminées sur la base d'un budget prévisionnel et reposent donc sur une estimation des dépenses. Leur montant peut varier du fait d'imprévus et de variations de consommation et de prix, notamment pour les énergies.

La régularisation des charges, c'est quoi ?

Une fois par an, l'OPAC DE LA SAVOIE réalise un bilan des dépenses effectuées sur la résidence d'une part, et des provisions versées par les locataires, d'autre part :

- si les dépenses sont inférieures aux provisions, l'OPAC DE LA SAVOIE rembourse l'excédent aux locataires.
- si les dépenses sont supérieures aux provisions, les locataires doivent apporter le complément nécessaire.

POUR TOUTE QUESTION RELATIVE AU PAIEMENT DE VOTRE LOYER
payermonloyer@opac73.fr
04 79 68 21 98

4 MES VOISINS, MON ENVIRONNEMENT

QUELQUES RECOMMANDATIONS POUR PARTICIPER À LA QUALITÉ DE VIE AU SEIN DE VOTRE RÉSIDENCE :

Courtoisie, respect et tolérance

Vivre dans une résidence, c'est accepter les règles de vie en collectivité reprises dans la Charte du Bien Vivre Ensemble et le règlement intérieur.
Faire preuve de tolérance face à certaines situations exceptionnelles constitue une autre clé de succès pour bien vivre ensemble.

Je suis attentif au bruit que je peux produire

Respecter la tranquillité et le repos des voisins constitue une règle de base de la vie en milieu collectif. Télévision trop forte, aboiements incessants, portes qui claquent constamment, chaussures à talon… autant de situations qui nuisent à la qualité de vie. Pensez que le plancher de votre logement est le plafond de votre voisin…
Soyez vigilant au bruit que votre foyer peut produire
et adaptez votre mode de vie en pensant aux autres !

À QUEL MOMENT PUIS-JE FAIRE DES TRAVAUX?

Les travaux de bricolage et de jardinage sont autorisés par arrêté Préfectoral :
En semaine : de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 19h30
Samedi : de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00
Dimanche et jours féries : de 10h00 à 12h00

Est-ce que je peux avoir des animaux dans mon logement ?

Chiens (sauf races appartenant à la première catégorie de la loi du 6 janvier 1999), chats et autres animaux domestiques courants sont acceptés dans les logements dans la mesure où ils ne causent pas de troubles au voisinage et à la propreté des lieux.
L'élevage des animaux dans les logements et leurs annexes (caves, garages,…) est interdit. Pour des raisons de propreté et de salubrité publique, ne donnez pas à manger aux pigeons et autres oiseaux, ni aux chiens et chats errants…

BIEN VIVRE ENSEMBLE C'EST L'AFFAIRE DE TOUS.
CONSULTEZ LA CHARTE

5 MES RELATIONS AVEC L'OPAC DE LA SAVOIE

Un espace personnel et sécurisé pour faciliter vos démarches

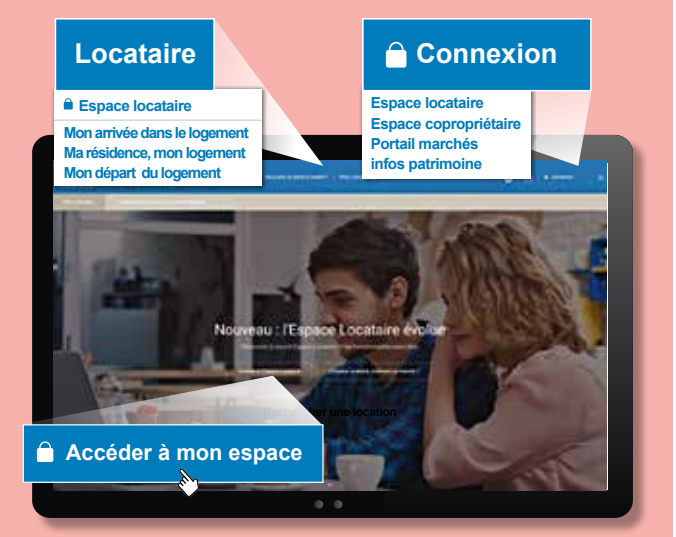
■ Un service accessible aussi sur smartphone
Téléchargez gratuitement votre application mobile pour Androïd ou iOS depuis votre store, en tapant OPAC DE LA SAVOIE.

LES + :

- **Un portail personnalisé, sécurisé et accessible 24h/24 et 7j/7**
- **La possibilité de payer votre loyer en ligne par carte bancaire**
- **Un accès à votre compte à tout moment**
- **Un système de saisie et de suivi de vos demandes**

COMMENT VOUS CONNECTER À VOTRE ESPACE LOCATAIRE ?

Accédez à www.opac-savoie.fr et cliquez sur le bouton « ESPACE LOCATAIRE » soit depuis l'onglet LOCATAIRES, soit directement dans la barre de connexion en haut à droite.



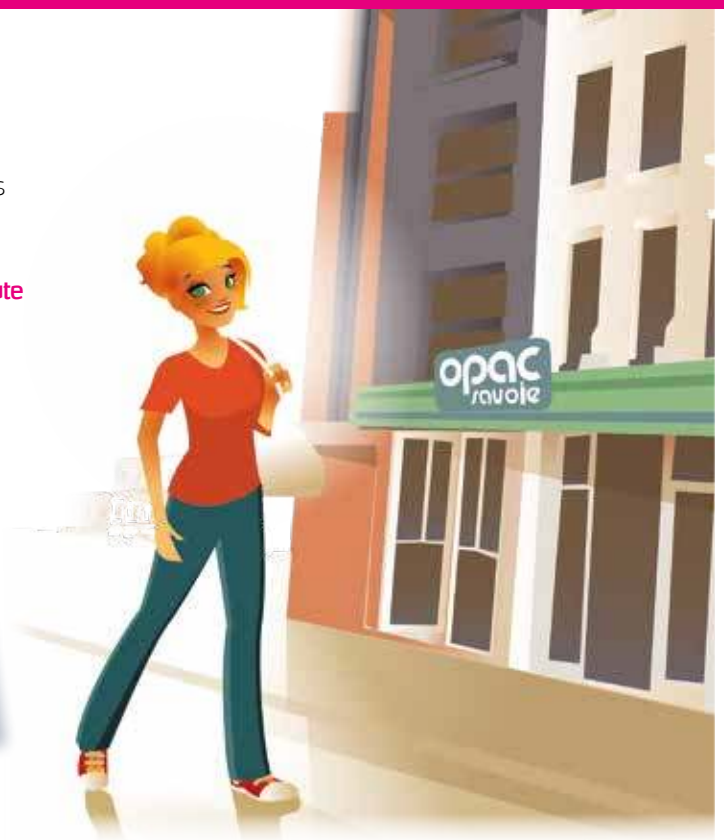
Quel est le rôle de l'Antenne ?

Votre Antenne gère les relations entre vous et l'OPAC DE LA SAVOIE.

Son équipe est à votre disposition pour toute question relative :

- au contrat de location,
- au loyer et aux charges,
- aux demandes de logement,
- aux changements de situation familiale,
- etc

Les Antennes sont ouvertes :
du lundi au vendredi de 8h00 à 12h15 et de 13h15 à 17h00 (sauf vendredi : 16h00)



Quel est le rôle du Correspondant de proximité ?

Il est votre référent direct et privilégié pour tout ce qui touche à la vie de votre logement et de votre résidence. Il vous apportera les réponses à vos questions dans la mesure de ses connaissances et de ses attributions. Dans le cas contraire, il vous mettra en relation avec le bon interlocuteur.

Qui contacter en cas de problème dans ma résidence et dans mon logement ?

Pour tout problème relatif à votre résidence, votre Correspondant de proximité est l'interlocuteur privilégié.

Vous pouvez le contacter du lundi au vendredi :

- à son bureau, pendant sa permanence de 8h à 9h,
- en laissant vos coordonnées et l'objet de votre appel sur sa messagerie téléphonique en dehors de cette permanence,
- en effectuant une demande en ligne dans votre Espace personnel. Votre demande est répertoriée et un historique vous indique l'état d'avancement de son traitement.

Les coordonnées de votre Correspondant de proximité sont indiquées

- **dans la rubrique "Locataires" > "Mes contacts avec l'OPAC DE LA SAVOIE" sur www.opac-savoie.fr**
- **dans la rubrique "Vos interlocuteurs" de votre Espace personnel**
- **dans le panneau d'affichage de votre résidence**

Qui contacter en cas d'urgence

Si la sécurité des biens et des personnes est en danger, contactez en priorité les services de sécurité :

18 les pompiers
17 la police ou la gendarmerie
15 le SAMU

Pendant les horaires d'ouverture des bureaux, prévenez également votre Antenne.

En dehors des horaires d'ouverture de l'OPAC DE LA SAVOIE (en soirée, les week-ends et les jours fériés) et pour tout incident grave ou panne importante (chaudière, ascenseur, engorgement des évacuations...), contactez le numéro d'urgence.

URGENCES opac savoie
Soirées, week-ends, jours fériés
0811 250 003

Quelles démarches accomplir si je veux quitter mon logement ?

Prévenez votre Antenne par courrier recommandé avec accusé de réception. À réception de celui-ci, l'OPAC DE LA SAVOIE vous informera des démarches à suivre jusqu'à la réalisation de l'état des lieux de départ. **Votre préavis légal en cas de départ est de 3 mois. Il peut être ramené à 1 mois sous certaines conditions et justificatifs.** Si vous quittez le logement avant la fin de la date de préavis, vous demeurez redevable du loyer et des charges.

MES NOTES...

Téléphone de mon Correspondant de proximité :

5 Antennes à votre service

Aix-les-Bains
55 chemin
des Moellerons
73100 Aix-les-Bains
04 79 35 21 13
aixlesbains@opac73.fr

Bassin de Chambéry
7 rue J. Girard-Madoux
73024 Chambéry cedex
04 79 68 21 90
chambery@opac73.fr

Combe de Savoie
135-155 rte de Chavort,
RD 1006
73800 Montmélian
04 79 84 37 60
combesavoie@opac73.fr

Du lundi au jeudi : 8h-12h15 / 13h15-17h
Le vendredi : 8h-12h15 / 13h15-16h

Maurienne
125 forum St-Antoine
73300 St-Jean-de-Maurienne
04 79 59 80 08
maurienne@opac73.fr

Tarentaise
301 av. des Salines
Royales
73600 Moûtiers
04 79 24 25 25
tarentaise@opac73.fr

CRÉDITS : SERVICE COMMUNICATION DE L'OPAC DE LA SAVOIE - SIGNELEMENTS.COM. ILLUSTRATIONS : STUF.
AGENCE D'ORIGINE • RCS 381 422 864 - AVRIL 2021

Mes n° utiles

URGENCES OPAC SAVOIE
0811 250 003
Soirées, week-ends, jours fériés

ENTRETIEN-DÉPANNAGE-ROBINETTERIE
0456 420 416
Horaires : du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 14h à 17h sauf les jours fériés

www.opac-savoie.fr

opac savoie
Acteur de l'habitat
100 % savoyard