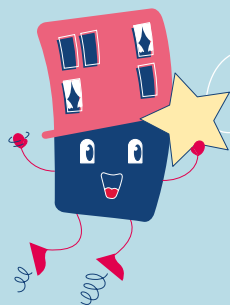


L'ÉCHO *de* wimo



LA LETTRE D'INFORMATION
DES LOCATAIRES

Seqens 
Groupe ActionLogement

95



DOSSIER 

**Comprendre vos
charges est essentiel,
on vous aide !**

P. **4 à 7**

VIE DE QUARTIERS

**Ensemble pour un avenir
plus durable !**

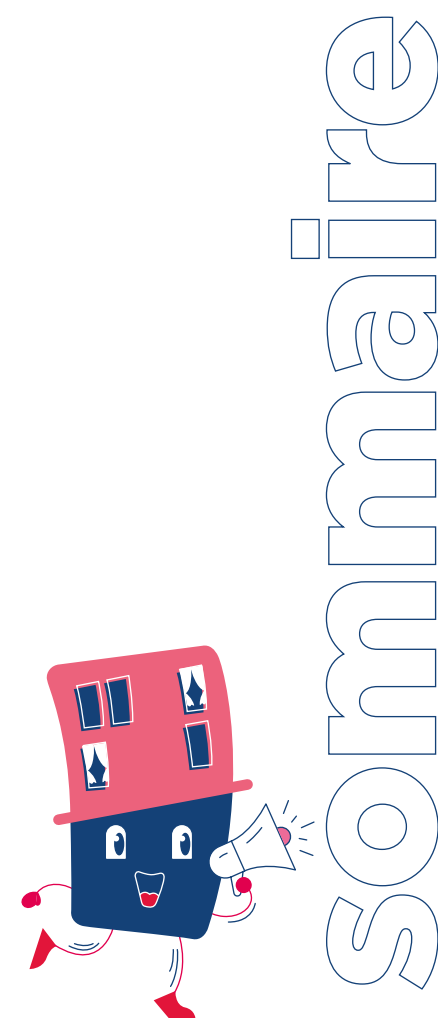
P. **10**

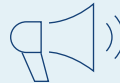


Saint-Prix

CONSTRUCTION DE 36 LOGEMENTS,
AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC

LIVRAISON
Octobre 2024



DOSSIER 
**Comprendre vos
charges est essentiel,
on vous aide !**

P. 4 à 7



L'ÉTÉ REVIENT,
**les fortes
chaleurs aussi**

P. 8 à 9

VIE DE QUARTIERS
**Ensemble pour
un avenir plus durable !**

P. 10

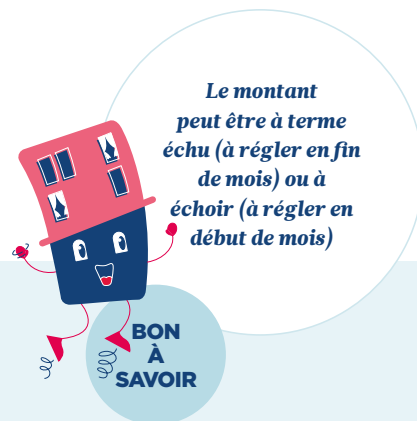
Calendrier de l'année

P. 11

**Vos contacts
et interlocuteurs Seqens**

P. 12

Comprendre vos charges est essentiel, on vous aide !



Chaque mois, Seqens vous transmet votre avis d'échéance par courrier ou directement en ligne sur Déclic, votre espace client. Ce document indique le montant de votre loyer et de vos provisions de charges locatives. Lorsque la régularisation de charges est réalisée sur votre résidence, vous recevez un décompte individuel détaillé avec votre quote-part. Le solde de votre régularisation (débit ou crédit) apparaît sur l'avis d'échéance du mois suivant.

LOYER ET CHARGES : QUELLE DIFFÉRENCE ?

Votre loyer doit être distingué du montant de vos charges pour lesquelles une provision (estimation des dépenses) est appelée, en fonction de votre quote-part. Il s'agit du montant de la quote-part des dépenses qui vous est affecté par nature, rapporté à votre location (appartement, parking, ...).

Le montant de ces provisions est calculé chaque année en fonction du budget de charges locatives estimé pour l'année en cours.

DÉCRYPTAGE : QUE COMPRENNENT VOS CHARGES LOCATIVES ?

1. Des charges générales

Elles correspondent aux dépenses engagées par Seqens notamment pour l'entretien et le fonctionnement des équipements techniques de votre résidence. Elles couvrent principalement :

- **les charges liées aux parties communes, par exemple :**
 - l'entretien des équipements (ascenseurs, interphone, éclairage...),
 - l'entretien des espaces verts,
 - le nettoyage et la gestion des ordures ménagères.
- **les impôts et taxes acquittés pour l'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage pour certaines communes ;**
- **les charges de chauffage collectif** (si votre logement en est équipé) **qui correspondent aux dépenses de chauffage de votre résidence. Parmi elles :**
 - le combustible nécessaire pour la production de chauffage,
 - l'entretien de la chaudière collective et l'électricité permettant son fonctionnement.

2. Des charges individuelles

Elles correspondent aux dépenses liées à votre propre logement. Elles couvrent principalement :

- **votre consommation d'eau si votre logement est équipé de compteur divisionnaire d'eau** (eau froide et/ou eau chaude),
- **votre consommation individuelle de chauffage** (si votre logement est équipé d'un compteur calorie),
- **votre contrat d'entretien des équipements du logement** (chaudière individuelle, ballon électrique, compteur d'eau...).



LA RÉGULARISATION ANNUELLE DES CHARGES

Chaque année, Seqens vous envoie votre décompte de charges de l'année précédente. La régularisation annuelle de charges consiste à comparer :

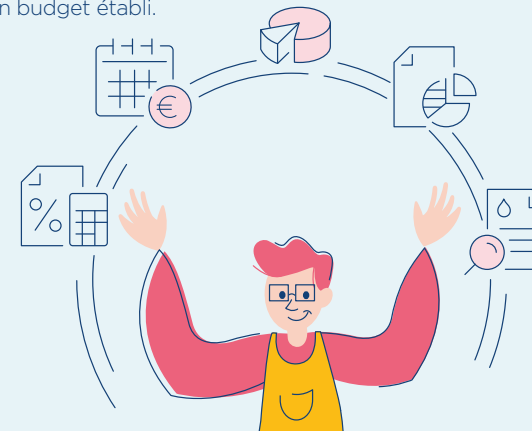
- les dépenses réelles récupérables, réglées par Seqens
- les provisions appelées.

Le solde de votre régularisation peut être :

- **créditeur** : les dépenses réelles sont inférieures aux estimations, vous êtes donc remboursé de la différence. Cette somme apparaîtra sur votre prochain avis d'échéance.
- **débiteur** : les dépenses sont supérieures aux provisions. Un rappel vous sera donc facturé.

Par ailleurs, si votre logement est équipé d'un ou plusieurs compteurs d'eau divisionnaires, vos provisions mensuelles seront recalculées en fonction de vos consommations réelles.

La régularisation de charges peut également permettre de réajuster vos provisions mensuelles afin de couvrir au mieux les dépenses en cours, selon un budget établi.



Facilitez-vous la vie !

Optez pour le prélèvement automatique de votre loyer !



Connectez-vous à votre compte **Déclic**, rubrique « **Opter pour le prélèvement automatique** ».



Ces documents sont à conserver trois ans.

Tous vos documents sont disponibles sur Déclic, pendant 1 an. En cas de besoin, vous pouvez les télécharger.

100% dématérialisé ? C'est possible !

Vous souhaitez recevoir vos avis d'échéance uniquement via Déclic ?

Connectez-vous à votre compte Déclic et rendez-vous sur la page « Faire une demande » > « Dématérialisation de mes avis d'échéance ».

Parce qu'une difficulté ça arrive



VOUS RENCONTREZ DES DIFFICULTÉS POUR RÉGLER VOTRE LOYER OU POUR VOTRE RÉGULARISATION DE CHARGES ?

Ne laissez pas la situation s'aggraver !

Pour empêcher qu'un simple retard ou un oubli ne devienne une situation d'endettement plus complexe, contactez-nous le plus tôt possible ! Ensemble, nous trouverons la solution la plus adaptée à votre situation.

COMMENT NOUS JOINDRE ?

• Via Déclic, votre espace client



• Par téléphone auprès de notre Service Relation Client du lundi au vendredi de 9h30 à 17h00 au **01 49 42 79 89**

« Seqens a choisi d'accompagner ses locataires les plus fragiles mais aussi ceux qui rencontrent une difficulté particulière dans leur quotidien grâce à une équipe dédiée de conseillères sociales. Nous intervenons auprès des locataires qui rencontrent des difficultés financières pour payer leurs loyers et charges ou en situation d'endettement. Nos équipes peuvent aussi vous accompagner lors de difficultés familiales ou de santé et vous orienter vers les partenaires sociaux compétents pour l'ouverture des droits communs et autres aides (APL). Nous sommes à vos côtés pour trouver une solution ensemble ! »

Le service social de votre Direction départementale

Savoir lire **vos** **décompte**
individuel
de régularisation
de charges

- 1** **GCH** correspondent aux charges de chauffage collectif. Si vous êtes concerné par la fourniture d'eau chaude, la partie correspondant au coût de réchauffement de l'eau est intégralement reprise sur le poste « énergie chauff. collectif - XOM ».

- 2** **GCL** correspondent aux charges générales.
- Exemple : *l'entretien des équipements (ascenseurs, interphone, éclairage...), l'entretien des espaces verts, le nettoyage et la gestion des ordures ménagères.*

- 3** **Votre quote-part** correspond au montant de la quote-part des dépenses qui vous est affecté par nature, rapporté à votre logement.

- #### 4 Vos provisions
- correspondent au total des provisions mensuelles appelées, pendant cette période de référence, sur vos avis d'échéance.

Plus d'informations au dos de votre régularisation de charges.

Seqens
Groupe ActionLogement

DÉCOMPTÉ INDIVIDUEL DE RÉGULARISATION DE CHARGES

PÉRIODE : du 01/01/2023 au 31/12/2023

VOTRE RÉFÉRENCE CLIENT :
à rappeler pour tout contact

N° UG :

ENTRÉE LE :

SORTIE LE :

Vous êtes locataires :
Une adresse unique pour vos courriers
SEQENS
TSA 10004 AUBERVILLIERS
93579 LA PLAINE SAINT DENIS CEDEX
Tél : 01 49 42 79 89

Adresse de votre résidence :

CALCUL DE VOTRE QUOTE-PART *

Nombre de jours de présence du locataire dans la période de régularisation : 365 jours

Nombre de jours chauffés de la période de régularisation : 186 jours

Nombre de jours de présence du locataire dans la période chauffée : 186 jours

* QUOTE-PART : il s'agit de la part des charges qui correspondent au local loué

Poste	Nature de dépense	Base de répartition	Total base de répartition de la résidence	Base de répartition du(des) local(aux) loué(s)	Total des dépenses du groupe immobilier (en Euros)	Votre quote-part (en Euros)
GAS	XNA Entretien ascenseur	B. Ascen.	852,58	64,72	1 249,01	350,79
	TOTAL du poste				1 249,01	200,79
GCH	XDC Electricité chauffage	B. Chauff.	490,04	63,27	4 751,52	612,55
GCH	XNC Entretien chauffage	B. Chauff.	490,04	63,27	945,04	121,82
	TOTAL du poste				5 696,56	734,33
GCL	XDF Electricité charges gen	B. Locat.	509,00	64,72	3 187,84	422,77
GCL	XET Nettoyage immeuble	B. Locat.	509,00	64,72	3 907,68	496,87
GCL	XTR Eau charges générales	B. Locat.	509,00	64,72	83,37	10,60
GCL	XNF Entretien courant	B. Locat.	509,00	64,72	404,81	56,10
GCL	XSL Taxe locale	B. Locat.	509,00	64,72	4 081,01	535,14
	TOTAL du poste				11 754,53	1 485,52
EPF	XPC Eau froide individuelle	Eau Froide	758,00	106,00	3 107,16	425,66
	TOTAL du poste				3 107,16	425,66
GUT	XU Equipement individuel/Autre	Equip. unit	8,00	1,00	381,75	47,72
	TOTAL du poste				381,75	47,72
	TOTAL GENERAL				22 549,01	2 908,02

RÉCAPITULATIF DE VOTRE QUOTE-PART

Poste	Poste de dépense	Période de référence	Votre quote-part	Vos provisions appelées sur la période	Votre solde
GAS	Charges ascenseurs	01/01/2023 au 31/12/2023	200,79 €	303,06 €	- 1,27 €
GCH	Charges chauffage	01/01/2023 au 31/12/2023	734,33 €	5 027,33 €	- 392,80 €
GCL	Charges générales	01/01/2023 au 31/12/2023	1 485,52 €	5 644,63 €	- 155,33 €
EPF	Charges eau froide	01/01/2023 au 31/12/2023	425,66 €	387,96 €	47,70 €
GUT	Charges équipement ind	01/01/2023 au 31/12/2023	47,72 €	17,25 €	30,47 €
	TOTAL		2 908,02 €	8 283,13 €	- 372,11 €
				Solde créditeur	- 372,11 €

Le solde de ce décompte sera porté sur votre compte locataire qui apparaîtra sur votre prochain avis d'échéance, dans l'encart « Dernières écritures ».

Si votre solde est débiteur et que vous êtes en prépaiement, le montant ne sera pas prélevé, merci de nous contacter pour convenir des modalités de paiement.

Si votre solde est créditeur, ce montant sera débité de votre compte.

COMPTEURS

N° de compteur	Type	Index précédent	Dernier Index	Consommation
1	Eau froide	91,000	187,000	196,000

VOS
QUESTIONS

FRÉQUENTES,
NOS **RÉPONSES**

- **Pourquoi mes charges augmentent-elles chaque année ?**

Les hausses annuelles des charges peuvent s'expliquer par différents facteurs : augmentation des coûts des services (eau, énergie), des taxes locales ou des frais d'entretien.

- ### • Puis-je contester ma régularisation de charges ?

Si vous avez un doute ou une question concernant votre régularisation de charges, nous vous recommandons de créer une demande via votre espace client Déclic. Cela permettra un traitement rapide et efficace par le Service Relation Client. Vous y trouverez également des documents et des informations utiles pour mieux comprendre votre régularisation.

- **Que faire si je ne peux pas payer la régularisation de charges ?**

En cas de difficulté de paiement, nous vous invitons à créer une demande via votre espace client **Déclic** afin d'explorer les solutions adaptées à votre situation. Cette démarche garantit une prise en charge rapide et facilite le suivi par le Service Relation Client.

- Pourquoi ai-je une régularisation alors que je paie déjà des provisions chaque mois ?

Les provisions mensuelles sont des estimations des charges basées sur le budget prévisionnel établi à partir des dépenses antérieures. La régularisation annuelle permet de comparer ces estimations avec les dépenses réelles engagées par Seqens pour l'année précédente.

Cette comparaison permet également d'ajuster le montant des provisions de charges, en fonction des écarts constatés lors de la dernière régularisation de charges entre les provisions versées et les dépenses réelles.

- ### • Comment sont réparties les charges entre les locataires ?

Cette répartition est effectuée en fonction de plusieurs critères : surface du logement, tantièmes, typologie du logement.

- **Sur quelle période sont calculées mes charges ?**

La régularisation des charges est annuelle et concerne les dépenses de l'année précédente (N-1).

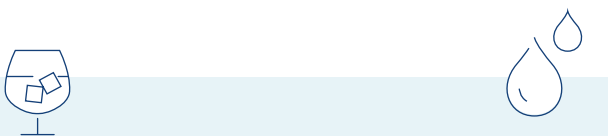
- Pourquoi je paie plus de charges que mon voisin alors que nous avons le même logement ?

Les différences de charges entre locataires peuvent résulter de divers facteurs : consommations individuelles différentes, contrats d'entretien spécifiques à certains logements...

- **Pourquoi dois-je payer pour l'entretien des parties communes si je ne les utilise pas ?**

Dans une copropriété ou une résidence collective, les charges liées à l'entretien des parties communes sont réparties entre tous les locataires ou copropriétaires, indépendamment de leur utilisation effective. Cela garantit le bon fonctionnement et l'entretien de l'ensemble de la résidence.

L'été revient, les fortes chaleurs aussi



Mieux se préparer, c'est mieux se protéger !

En été, les températures peuvent augmenter et des pics de chaleur peuvent avoir lieu. Si ceux-ci durent plus de trois jours consécutifs et la température ne diminue pas la nuit, il s'agit d'un épisode de canicule.

Certaines personnes peuvent être plus fragiles face à ces épisodes de forte chaleur comme les personnes âgées, les femmes enceintes et les nourrissons.

SOYONS PRÊTS CET ÉTÉ POUR FAIRE FACE AUX RISQUES DE CANICULE

Quelques gestes simples :

- Rester au frais chez vous ou dans un lieu rafraîchi et évitez les heures chaudes
- Boire régulièrement de l'eau
- Fermer les volets et fenêtres en journée, et les ouvrir la nuit
- Privilégier des activités douces
- Manger frais et équilibré
- Éviter l'alcool
- Mouiller son corps
- Prendre des nouvelles de ses proches et des plus fragiles



Restez informé durant les fortes chaleurs !

- en contactant la plateforme téléphonique «**Canicule info service**» au **0 800 06 66 66**, du lundi au dimanche de 9h à 19h (appel gratuit depuis un poste fixe) ;
- en vous adressant à votre mairie, qui vous communiquera notamment les possibilités d'aide aux personnes dépendantes, et la liste des lieux publics climatisés de votre commune.



PERSONNES LES PLUS FRAGILES : INSCRIVEZ-VOUS OU VOS PROCHES SUR LE REGISTRE CANICULE

Le registre canicule permet de recenser les personnes qui souhaitent se faire aider en cas d'épisodes caniculaires. Il s'agit d'un service **gratuit et confidentiel**.

Vous serez ainsi régulièrement contacté par les services de votre ville durant l'alerte aux fortes chaleurs pour s'assurer que vous n'avez pas besoin d'aide.

Des conseils pourront être rappelés pour éviter la déshydratation, ou se rafraîchir. En cas de non-réponse, et si celle-ci est jugée inquiétante, la police municipale sera prévenue et pourra aller sur place ou envoyer les pompiers.

Vous souhaitez vous inscrire ou inscrire un proche ?

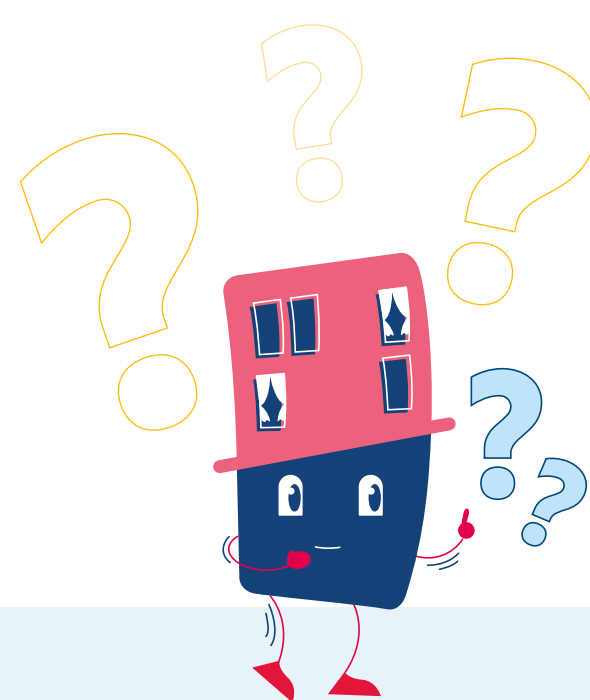
Trois catégories de personnes peuvent s'inscrire sur ce registre, à la condition qu'elles résident à leur domicile :

- les personnes âgées de 65 ans et plus ;
- les personnes âgées de plus de 60 ans reconnues inaptes au travail ;
- les personnes adultes handicapées (public défini en fonction des municipalités), les professionnels ou personnes de leur entourage.

La demande d'inscription doit être réalisée **soit par la personne concernée** (ou son représentant légal) **soit par un tiers** (entourage de la personne ou service intervenant auprès d'elle). Pour connaître les modalités exactes, renseignez-vous auprès de votre mairie.

NUMÉRO À CONNAÎTRE
EN CAS DE MALAISE

15



VOTRE AVIS
EST
PRÉCIEUX !

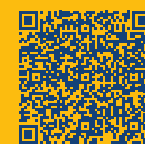
Donnez-nous votre avis pour nous aider à améliorer votre magazine,

L'Écho de Wimo



Pour cela, quelques questions rapides sur vos habitudes de lecture, vos envies, ...

Pour répondre, scannez le QR code et répondez avant le 15 juillet !



Des nouveautés sur Déclic !



Dès octobre, découvrez votre **nouvel espace client** : design modernisé, navigation plus intuitive, utilisation simplifiée.

> Accédez à vos services partout, à tout moment, depuis votre téléphone, tablette ou ordinateur.

À noter :

Vous devrez modifier votre mot de passe pour renforcer la sécurité.

Ensemble pour un avenir plus durable !

En 2024, vous avez été nombreux à participer aux actions proposées par notre partenaire, L'apes !

L'APES PRÉSENTE SUR

396
RÉSIDENCES

608
ACTIONS MENÉES

51 723
MÉNAGES CONCERNÉS

LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE : UN AXE CLÉ POUR L'APES !

Parmi les 608 actions menées par L'apes, 126 portaient sur la transition écologique et notamment sur la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie.

Vous avez été près de 3 315 ménages à participer à ces ateliers, porte-à-porte ou autres actions. Ensemble, nous avons fait un pas de plus vers une gestion plus responsable de nos ressources.

MAÎTRISER SA CONSOMMATION D'EAU ET D'ÉNERGIE : DES GESTES SIMPLES, UN IMPACT RÉEL

Saviez-vous que l'eau chaude sanitaire est le deuxième poste de dépenses énergétique après le chauffage ?

De petits gestes peuvent avoir un impact considérable sur vos charges, votre bien-être et la préservation de la planète. Et c'est là que nous intervenons ! Des ateliers ont été réalisés pour vous accompagner dans l'adoption de réflexes simples et efficaces, qui font toute la différence au quotidien.

QUELQUES EXEMPLES UTILES :

- **Je prends des douches de 5 minutes !**
C'est 600€ d'économies par an et par personne par rapport à des douches de 15 minutes
- **Je fais la cuisine et cuit à couvert !**
En utilisant un couvercle, j'économise jusqu'à 25% de l'énergie nécessaire à la cuisson

DES ACTIONS CONCRÈTES SUR LE TERRAIN : SENSIBILISATION ET SOLUTIONS SUR MESURE

L'apes intervient directement dans vos résidences : porte-à-porte, animations, expositions et interventions en pieds d'immeuble.

L'objectif ?

Vous proposer des solutions pour mieux maîtriser vos consommations d'eau, d'eau chaude sanitaire et d'énergie.

Ces rencontres nous permettent aussi d'identifier et de résoudre des problèmes récurrents dans les logements : humidité dans les cuisines et salles de bains, infiltrations d'air autour des fenêtres, fuites ou autres petites réparations qui, une fois résolues, contribuent à un confort accru et à des économies d'énergie !

Ensemble, faisons un pas de plus vers un futur plus vert et plus responsable !



ÇA S'EST PASSÉ À CÔTÉ DE CHEZ VOUS !

À **Louvres**

Un projet mémoire pour les habitants du quartier des Impressionnistes

Dans le cadre du projet d'aménagement urbain du quartier, un projet mémoire a été réalisé. L'objectif ? dynamiser le quartier et faire participer les habitants au changement de visage de leur quartier tout en gardant en mémoire leur vécu.

Ce projet a pris forme sous :
> la production d'un podcast en partenariat avec Bondy Blog pour restituer la parole des habitants,
> la réalisation d'une fresque participative, encadrée par le collectif d'artistes MeltingArt, pour embellir le quartier avec la participation des résidents.

Découvrez le projet !

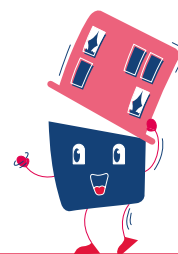


Découpez et accrochez votre calendrier et vos contacts sur votre réfrigérateur !

RENCONTREZ NOS ÉQUIPES

Nos conseillères sociales, chargées de clientèle et managers de proximité viennent à votre rencontre pour vous informer et répondre à vos questions sur différents thèmes :

- ouvertures de droits
- conseils aux familles
- accompagnement aux démarches administratives...



RETROUVEZ LES DATES ET ÉVÉNEMENTS AUPRÈS DE VOTRE GARDIEN OU VIA L'AFFICHAGE HALL DE VOTRE IMMEUBLE.

Le calendrier de l'année



MON **AIDE-MÉMOIRE**

AVRIL / MAI

Déclarez vos revenus de l'année N-1 : c'est obligatoire !

Que vous soyez imposable ou non, la déclaration de revenus est obligatoire.

DATES CLÉS POUR L'ANNÉE 2025 :

- Déclaration en ligne : jusqu'au 5 juin sur le site [impots.gouv](https://impots.gouv.fr)
- Déclaration papier : avant le 22 mai

Pourquoi c'est important ?

Votre avis d'imposition (ou de non imposition) vous sera demandé lors de l'enquête annuelle ressources (SLS ou OPS).

Par ailleurs ce document vous sera utile pour effectuer certaines démarches administratives (CAF, cantine scolaire, demande de logement...).

PLUS D'INFORMATIONS : impots.gouv.fr

OCTOBRE À DÉCEMBRE

N'oubliez pas de répondre à l'enquête SLS (Supplément de Loyer de Solidarité) ou OPS (Occupation du Parc Social), en fonction de votre situation.

Ces enquêtes réglementaires et obligatoires, sont réalisées par tous les bailleurs sociaux.

Pensez à répondre pour éviter d'être facturé de frais et/ou d'un supplément de loyer forfaitaire (en cas de non-réponse à l'enquête SLS).

1 FOIS PAR AN

Vous recevez votre décompte individuel de régularisation de charges.

La régularisation des charges est réalisée chaque année. C'est le calcul de la différence entre les dépenses réelles de l'année et les provisions appelées. Le solde est soit débiteur (vous devez régler un rappel de charges), soit créditeur (Seqens vous rembourse).

Pour en savoir plus, rendez-vous dans notre dossier complet sur les charges.



Transmettez nous votre attestation d'assurance habitation, chaque année, à la date anniversaire de votre contrat d'assurance multirisque habitation.

Être assuré pour les risques locatifs, c'est une obligation et cela vous protège contre les risques du quotidien dans votre logement.

Vos contacts

Seqens



LE SITE **Seqens.fr**

Une multitude d'informations concernant votre arrivée chez Seqens, votre quotidien et votre départ de votre logement est disponible sur le site internet seqens.fr

Faites un tour pour découvrir ces informations



Des réponses à toutes vos questions !

Retrouvez notre foire aux questions pour toutes vos interrogations, qu'elles soient administratives, ou techniques.

Mi@, votre assistante numérique vous répond en direct !



Ces outils sont disponibles sur le site internet seqens.fr et sur **Déclic**.



VOS INTERLOCUTEURS PRIVILÉGIÉS

VOS GARDIENS ET GARDIENNES

sont vos premiers contacts pour toute question concernant votre logement ou votre résidence.

Ils contribuent à la sûreté et la tranquillité de votre résidence et veillent au bon respect du règlement intérieur.

BON À SAVOIR

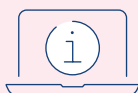
Les coordonnées et les horaires d'ouverture du bureau d'accueil **sont affichés dans votre hall et sur Déclic, votre espace client.**

L'ASTREINTE DE NUIT

Tous les soirs (WE et jours fériés compris) de **17h00 à 9h30**, le numéro d'urgence :

01 57 77 47 77

est joignable **pour toute urgence relative à la sécurité de votre immeuble, coupure d'électricité, porte d'accès bloquée, fuite importante, ...**



LE SERVICE RELATION CLIENT

Du lundi au vendredi de 9h30 à 17h00 au

01 49 42 79 89

pour vos questions administratives ou réclamations.

Mentionnez votre référence client, qui figure en haut à droite de votre avis d'échéance et sur la 1^{ère} page de votre contrat de location. Il vous permettra de suivre l'avancée de votre demande depuis Déclic.

DÉCLIC, VOTRE ESPACE CLIENT VOUS FACILITE LE QUOTIDIEN

- consultez et téléchargez vos avis d'échéance et votre relevé de décompte de charges,
- déposez votre attestation d'assurance,
- effectuez vos démarches en ligne,
- payez votre loyer par carte bancaire,
- optez pour le prélèvement automatique.

Bientôt, votre compte personnel évolue.
Restez connecté !

