

1- COMPRENDRE LA REDEVANCE COALLIA

Exemple de redevance Coallia :

Echéance de Décembre 2014

Libellé	Redevances	Aides	Régularisation
Charges récupérées	114,19 €		
Equivalent loyer	267,47 €		
Prestations	27,99 €		
Total	409,65 €		

Equivalent loyer + Charges : 267,47 + 114,19 = **381,66 € (EL + C)** + **27,99 € (Prestations)** = 409,65 €

LA REDEVANCE

Les résidents des foyers et résidences sociales ne paient pas un loyer, mais **une redevance** qui se décompose en 3 parts : **Equivalent loyer (EL) + Charges (C) + Prestations (P)**

EL + C est indiqué sur l'avis d'échéance

Les calculs de l'APL et de l'augmentation de la redevance se font UNIQUEMENT sur EL + C

LES CHARGES (C)

Demander à Coallia **les montants détaillés** des **Charges** en réunion de Conseil de concertation. Les discussions sur les consommations mais aussi sur les fuites, l'usure et les détériorations des équipements seront ensuite plus faciles.

Pour le détail des charges en résidence sociale : voir pages 97 et 98 du Guide des délégués 2011 du Copaf.

LES PRESTATIONS (P)

Demander à Coallia les montants détaillés des Prestations (P) + Mobilier (M).

Pour les résidences sociales (P + M)

Prestations (P) = lavage des draps + amortissement du mobilier (= M)

Après réhabilitation, **M** est souvent noté à part.

Exemple : Redevance = 402 € Equivalent loyer = 300 € Charges = 80 € P = 4 € M = 18 €

Pour les foyers, les prestations sont variables d'un foyer à l'autre, car le gestionnaire peut y comptabiliser une partie des charges.

L'AUGMENTATION

1) **Au 1^{er} janvier de chaque année**, l'augmentation de la redevance est calculée à partir du taux de **IRL** (Indice de référence des loyers) du 2^{ème} trimestre **communiqué par l'INSEE**.

IRL du 3^{ème} trimestre au 1^{er} janvier de 2012 (1,9 %) et de 2013 (2,15 %) et de 2014 (0,9 %)

IRL du 2^{ème} trimestre au 1^{er} janvier 2015 (0,57 %)

2) L'Équivalent LOYER + CHARGES des **résidences sociales** est plafonné (limité) par l'État et il est lui aussi augmenté chaque année (voir au verso).

LA TVA

Au 1^{er} janvier 2014, le taux de la TVA est redescendu de 7 % à 5,5 % pour les foyers et résidences sociales. Entre ce que Coallia récupère de TVA et ce qu'elle débourse, elle est largement gagnante. Coallia peut donc faire de gros efforts pour modérer les redevances et surtout pour faire une maintenance correcte et réactive.

LES TARIFS SOCIAUX DE L'ÉLECTRICITÉ ET DU GAZ

Ce sont des réductions forfaitaires qui s'appliquent **aux résidences sociales** (mais pas aux foyers).

La réduction du gaz est passée en mars 2014 de 72 à 100 € TTC par logement et par an. Le ministère du Logement et la DGEC (Direction générale de l'énergie et du climat) ont négocié avec EDF et GDF-Suez pour la première année du dispositif :

- les demandes déposées avant le 30 septembre 2014 auprès d'EDF et GDF-Suez ont entraîné l'attribution du tarif social avec une date d'effet rétroactif au 16 novembre 2013

- pour les demandes déposées après le 30 septembre 2014, le bénéfice du tarif social est attribué à compter de la date de dépôt du dossier complet

- la facturation du tarif social pour les résidences sociales clientes d'EDF a débuté en juillet 2014 pour les gestionnaires ayant déposé une demande complète et validée et bien référencée

2- COMMENT FAIRE LES CALCULS ?

Exemple de redevance Coallia :

Echéance de Décembre 2014

Libellé	Redevances	Aides	Régularisation
Charges récupérées	114,19 €		
Equivalent loyer	267,47 €		
Prestations	27,99 €		
Total	409,65 €		

Equivalent loyer + Charges (EL + C) : $267,47 + 114,19 = 381,66 \text{ €}$

CALCULER L'AUGMENTATION ANNUELLE DE LA REDEVANCE DU 1^{er} JANVIER

Au 1^{er} janvier 2015, l'augmentation de la redevance est calculée à partir de EL + C selon l'IRL : **0,57 %** (0,57 % = x 0,57 et divisé par 100)

1) EL + C de 2014 : $381,66 \times 0,57 \% = 2,17 \text{ €}$ d'augmentation

2) $381,66 + 2,17 = 383,83 \text{ €}$ (EL+ C augmenté)

3) Total redevance augmentée pour 2015 : $383,83$ (EL + C) + $27,99$ (Prestations) = $411,82 \text{ €}$

VÉRIFIER L'AUGMENTATION ANNUELLE DE LA REDEVANCE

Il faut connaître EL + C de 2014 et 2015

EL + C de 2015 augmenté moins **EL + C de 2014**

(EL + C de 2015) $383,83$ - (EL + C de 2014) $381,66 = 2,17 \text{ €}$

$2,17$ divisé par $381,66$ (EL + C de 2014) = $0,00568 \times 100 = 0,568 \%$ arrondi à **0,57 %**

L'augmentation de la redevance n'a pas dépassé le maximum légal de **0,57 %**

3- LES PLAFONDS DES REDEVANCES POUR LES RÉSIDENCES SOCIALES

L'Équivalent LOYER + CHARGES des **résidences sociales** est plafonné (limité) par l'État. Les gestionnaires ne peuvent pas dépasser ces plafonds quand ils augmentent l'équivalent LOYER + CHARGES au 1^{er} janvier de chaque année.

Les plafonds ci-dessous concernent **les résidences sociales construites avec des prêts à taux très réduit appelés PLAI** (Prêt locatif aidé d'intégration), pour l'année 2014 :

	Logement T1	Logement T1'	Logement T1 Bis
Zone 1 Bis (Paris et villes limitrophes)	391,78 €	517,09 €	568,16 €
Zone 1 (autres villes de l'Île-de-France)	373,36 €	491,94 €	541,25 €

Chaque année, les plafonds augmentent selon l'IRL du 2^e trimestre de l'année passée.