

# 1- COMPRENDRE LA REDEVANCE ADOMA

Exemple de redevance Adoma :

LIBELLE	PERIODE DU 01/12/2014 AU 31/12/2014	DEBIT	CREDIT
Redevance			

Equivalent LOYER + CHARGES (EL + C) : **387,13 €**

## LA REDEVANCE

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

Le montant Equivalent LOYER + CHARGES (EL + C) est indiqué sur l'avis d'échéance.

**Pour calculer P, il faut faire une soustraction : Redevance totale – (moins) EL + C = P**

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

## LES CHARGES (C)

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

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

## LES PRESTATIONS (P)

Demander à l'Adoma **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, **Mobilier (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<sup>er</sup> janvier de chaque année**, l'augmentation de la redevance est calculée à partir du taux de l'IRL (Indice de référence des loyers) du 2<sup>ème</sup> trimestre **communiqué par l'INSEE**.

IRL du 3<sup>ème</sup> trimestre au 1<sup>er</sup> janvier de 2012 (1,9 %) et de 2013 (2,15 %) et de 2014 (0,9 %)

IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2012 et 2013, l'Adoma a cumulé l'augmentation IRL et l'augmentation de 1,5 % de la TVA passée de 5,5 % à 7 %. La Coordination des foyers Adoma a attaqué Adoma au tribunal à ce sujet. L'affaire sera jugée à la cour d'appel de Paris, le 13 janvier 2015.

*Exemple* : 2012 : EL + C = 338,99 € → augmentation légale : 1,9 % → augmentation Adoma : 3,35 %

2013 : EL + C = 350,85 € → augmentation légale : 2,15 % → augmentation Adoma : 3,49 %

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la TVA revient à 5,5 %. Dans les cas ci-dessus, l'Adoma rembourse 2 € environ alors qu'elle a surtaxé les résidents d'environ 8 €.

## 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 ?

### CALCULER LES PRESTATIONS

Exemple de redevance Adoma :

LIBELLE	PERIODE DU 01/12/2014 AU 31/12/2014	DEBIT	CREDIT
Redevance		409,13	

Equivalent LOYER + CHARGES (EL + C) : 387,13 €

Pour calculer les prestations : Prestations (P) = Total de la redevance (moins) EL + C

409,13 - 387,13 = 22 € de prestations qui peuvent être augmentées.

### CALCULER L'AUGMENTATION ANNUELLE DE LA REDEVANCE DU 1<sup>er</sup> JANVIER

Au 1<sup>er</sup> 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 : 387,13 x 0,57 % = 2,20 € d'augmentation

2) 387,13 + 2,20 = 389,33 € (EL + C augmenté)

3) Total de la redevance augmentée pour 2015 : 389,33 (EL + C) + 22 (P) = 411,33 €

### 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) 389,33 - (EL + C de 2014) 387,13 = 2,20 €

2,20 divisé par 387,13 (EL + C de 2014) = 0,00568 x 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<sup>er</sup> janvier de chaque année.

Les plafonds ci-dessous concernent les résidences sociales construites avec des prêts à taux très réduit appelés PLAİ (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<sup>e</sup> trimestre de l'année passée.