



## CHARGES LOCATIVES MAÎTRISE DES COÛTS ET CALCUL DES PROVISIONS ET RÉGULARISATIONS

Le montant de vos charges locatives : un sujet dont vous et nous sommes soucieux

### 5 REPÈRES UTILES

#### 1 DE QUOI SE COMPOSENT VOS CHARGES LOCATIVES ?

Vos charges locatives comprennent 3 catégories de dépenses :

- ▶ des **prestations collectives**, différentes selon les immeubles (nettoyage et entretien des parties communes, ascenseur, espaces verts, désinsectisations annuelles, ...),
- ▶ des **taxes** (enlèvement des ordures ménagères),
- ▶ et le cas échéant des **prestations plus individuelles** (chauffage, eau froide, production d'eau chaude, ...).

#### 2 COMMENT EST ÉTABLIE VOTRE PROVISION MENSUELLE SUR CHARGES ?

Le montant de la provision sur charges est établi sur la base :

- ▶ des **charges définitives de l'année précédente** comptabilisées dans votre immeuble (ou, s'il est neuf, un immeuble semblable). La provision est ajustée si des changements importants ont été réalisés (isolation, modification du système de chauffage, ...),
- ▶ de **l'évolution des coûts unitaires** : les variations du prix du pétrole, du gaz ou de l'électricité, par exemple, impactent chauffage et eau chaude.

Le paiement mensuel, en complément du loyer, permet de répartir la dépense et donc de mieux l'intégrer dans votre budget.

#### 3 COMMENT EST OPÉRÉE VOTRE RÉGULARISATION ANNUELLE DE CHARGES ?

Votre provision sur charges est une estimation, **comparée ensuite aux dépenses réellement comptabilisées dans l'année** : c'est la régularisation des charges (en milieu d'année suivante).

- ▶ si le montant total de vos provisions mensuelles est supérieur au total des dépenses de l'année, la différence vous est remboursée,
- ▶ dans le cas contraire, un complément de charges vous est demandé.

#### 4 COMMENT POUVEZ-VOUS AGIR POSITIVEMENT SUR VOS CHARGES ?

Le montant de vos charges, qu'elles soient collectives ou individuelles, **dépend en partie de vos propres habitudes de consommation ou comportements**. Par exemples :

- ▶ une douche par jour de 4 minutes au lieu de 8 fait économiser jusqu'à 350L d'eau par semaine et par personne !
- ▶ respecter la propreté des parties communes de votre immeuble évite de multiplier les passages d'entreprises de nettoyage ou de personnel HM,
- ▶ réduire son chauffage contribue à maîtriser la facture énergétique.

#### 5 COMMENT HABITATION MODERNE VOUS ACCOMPAGNE DANS LA MAÎTRISE DE VOS CHARGES ?

HM déploie au quotidien des actions pour maîtriser les charges locatives, avec par exemple pour l'énergie :

- ▶ des constructions neuves axées « basse consommation »,
- ▶ des réhabilitations, notamment thermiques, de ses immeubles le nécessitant,
- ▶ la pose de compteurs individuels ou répartiteurs de chauffage,
- ▶ la pose progressive de robinets thermostatiques,
- ▶ des actions de sensibilisation aux bonnes pratiques (appartements pédagogiques, ...), etc.