

Tout savoir sur les charges locatives



Vous utilisez au quotidien des équipements installés dans votre logement
tout comme des équipements à usage commun.
Ce livret vous donnera les principales réponses à vos questions
sur les charges locatives.

Qu'est ce qu'une charge locative ?

Dans votre vie quotidienne, vous utilisez des équipements installés à l'intérieur de votre logement tout comme des équipements à usage commun.

Les charges locatives couvrent les dépenses liées soit à la consommation soit à l'entretien de ces équipements. Leur calcul est encadré par la réglementation.

Les charges des équipements à usage commun sont mutualisées entre les locataires.

Quelles charges peut-on récupérer ?

Les charges récupérables sont des dépenses dues par le locataire, mais initialement payées par le propriétaire.

Elles se répartissent en trois grandes catégories de dépenses :

- les dépenses des services liés au logement et à l'usage de l'immeuble,
- les frais d'entretien courant et de petites réparations dans les parties communes,
- les taxes locatives.

Des exemples de charges récupérables



Ascenseurs

- Contrat d'entretien
- Electricité

Espaces verts

- Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage
- Achat des produits de jardinage

Eau froide, eau chaude et chauffage collectif

- L'eau froide et chaude des locataires,
- L'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes
- L'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs,
- Les produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau,
- La fourniture d'énergie quelle que soit sa nature,
- Les frais d'entretien courant et de menues réparations des équipements de production d'eau chaude ou de chauffage,
- Les frais de location d'entretien et l'exploitation des compteurs généraux et individuels.



Entretien des parties communes intérieures

- Électricité
- Fourniture de produits d'entretien comme les balais et petit matériel
- Entretien de la minuterie, des tapis...
- Réparation des appareils d'entretien de propreté tels que l'aspirateur
- Frais de personnel d'entretien

Taxes et redevances

- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : elle figure sur l'avis de taxe foncière.
- Redevance d'assainissement

Salaires de l'employé d'immeuble ou du gardien

Les salaires versés ainsi que les charges sociales et fiscales qui y sont liées, sont récupérables en tout ou partie par le propriétaire.

" Pourquoi les charges augmentent chaque année ? "

Les charges peuvent subir une augmentation pour diverses raisons :

- l'inflation générale
- la hausse des coûts de l'énergie : le chauffage collectif, l'eau chaude et l'électricité des parties communes sont très sensibles aux variations des prix de l'énergie.
- l'indexation des contrats d'entretien
- les décisions gouvernementales.



" Pourquoi dois-je payer la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères sur mon garage ? "

Les garages, remises et parkings privatifs sont considérés, bien que non meublés, comme des dépendances et par conséquent imposables à la taxe foncière.

Cette dernière servant de base au calcul de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM), les parkings et garages sont donc soumis à cette taxe.

Qu'est ce qu'une provision de charges et comment sont-elles ajustées ?



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

Les provisions pour charges désignent les sommes versées par le locataire d'un logement au propriétaire de ce même logement, en prévision des charges dont celui-ci est amené à s'acquitter.

Comment sont ajustées les provisions de charges ?

Les provisions de charges sont mises à jour chaque début d'année en fonction :

- du montant des dépenses de l'année précédente
- de l'Indice de révision du contrat
- de la révision des contrats
- des hausses prévues de l'énergie
- de la prévision de la rigueur de l'hiver (mesurée en DJU).

Le degré jour unifié (DJU) est la différence entre la température extérieure et une température de référence qui permet de réaliser des estimations de consommations d'énergie thermique pour maintenir un bâtiment confortable en proportion de la rigueur de l'hiver ou de la chaleur de l'été.

Qu'est ce qu'une régularisation de charges ?

"ça consiste en quoi la régul de charges ?"

Une régularisation de charges est la différence (positive ou négative) entre la somme des acomptes versés par le locataire et les dépenses effectivement engagées par le propriétaire/bailleur au titre des charges pendant une année.



Prescription

- La régularisation de charges est limitée à 3 ans.
- Le bailleur ne peut plus réclamer de charges remontant à plus de 3 ans.
- Le locataire peut demander un étalement du paiement sur 12 mois lorsque le bailleur opère une régularisation tardive, c'est à dire au-delà de l'année civile suivant l'année d'exigibilité des charges.

Obligations

- Le bailleur doit effectuer une régularisation de charges par an : la régularisation de l'année N se fera en N+1.
- Le bailleur doit envoyer aux locataires un décompte détaillé de la régularisation de charges indiquant le montant des charges par type de charges. Cet envoi doit se faire au moins un mois avant la date de la régularisation. Exemple : envoi de la régularisation de charges en juin pour le quittance de juillet.
- Le bailleur doit tenir à disposition tous les justificatifs de charges pendant 6 mois après l'envoi de la régularisation de charges.

" Que se passe-t-il en cas d'arrivée ou de départ en cours d'année, dois-je payer l'année complète ? "

Lors d'une arrivée en cours d'année, les charges sont facturées au prorata du temps de présence du locataire.

Lors d'un départ en cours d'année, une régularisation de charges forfaitaire est calculée en fonction du prorata de temps de présence et des dépenses estimatives de l'année et facturée ou remboursée au locataire.



Comment sont réparties les charges ?

Charges générales

À la surface habitable : la charge est répartie en fonction de la surface du logement, par exemple le nettoyage.

Au logement : la charge sera facturée en fonction du nombre de logements par exemple, les espaces verts.

À l'équipement : la charge sera facturée en fonction du nombre d'équipements dans le logement par exemple, les compteurs.



"J'habite en rez-de-chaussée, je ne veux pas payer pour l'entretien ascenseur ni pour le nettoyage des étages!"

Les locataires des rez-de-chaussée ne sont pas facturés de charges d'ascenseur mais sont redevables de l'entièreté du nettoyage des parties communes.

Charges eau

Les charges d'eau froide et d'eau chaude sont réparties en fonction des consommations individuelles de chaque locataire.

A noter que les provisions appelées mensuellement sont ajustées en fonction des consommations du mois précédent.

"La consommation d'eau indiquée sur ma quittance ne correspond pas à ma facturation réelle!"

Les provisions appelées mensuellement sont ajustées chaque mois en fonction des consommations du mois précédent.



Charges chauffage

- Si l'immeuble n'est pas équipé de répartiteurs de chauffage : les dépenses sont réparties à la surface habitable.

- Si l'immeuble est équipé de répartiteurs de chauffage :

- 30% de la dépense est répartie à la surface habitable
- 70% de la dépense est répartie en fonction des consommations relevées sur les répartiteurs



"Qu'est-ce qu'un répartiteur de chauffage, comment fonctionne-t-il et quelles incidences sur la répartition des charges?"

Dans le cas où l'installation d'un compteur individuel est techniquement irréalisable, chaque radiateur est équipé d'un répartiteur de frais de chauffage. Il mesure en continu la différence de température entre le radiateur et la pièce pour en déduire la quantité de chaleur consommée et l'enregistrer.

"J'habite un appartement avec chauffage collectif. Je mets toutes mes têtes thermostatiques à zéro et j'ai quand même du chauffage à payer, pourquoi?"

Que votre logement soit équipé ou pas de répartiteur de chauffage, les charges de chauffage sont facturées tout ou partie en fonction de la surface du logement même si les radiateurs ne sont pas allumés.

"Puis-je purger mes radiateurs étant en chauffage collectif?"

Il ne faut pas purger soi-même les radiateurs d'une installation de chauffage collectif. En effet, cela déréglerait toute l'installation et occasionnerait des dysfonctionnements dans les logements de vos voisins.

"Est-ce utile de baisser le chiffre au niveau de la tête thermostatique de mon radiateur?"

Baisser le réglage de la tête thermostatique permet de réduire la température cible de la pièce et d'éviter un chauffage inutile. Cela contribue à améliorer le confort et à réaliser des économies d'énergie, sans affecter les performances du radiateur. Il est recommandé d'adapter le réglage en fonction de l'occupation des pièces et de baisser temporairement la tête thermostatique lors d'une aération.

"Pourquoi je paie du chauffage en été?"

Les acomptes de chauffage sont lissés sur 12 mois afin d'étaler la charge financière que représentent les frais de chauffage.

Ceci permet d'éviter d'avoir des mois où les provisions de chauffage sont très élevées et d'autres très faibles ou inexistantes.

"Si je mets un radiateur électrique supplémentaire, car 19° ne me convient pas, cela peut-il avoir une incidence sur ma répartition des charges?"

Oui, nous vous déconseillons d'utiliser un chauffage d'appoint dans votre logement car il faussera le réglage des robinets thermostatiques et pourrait suspendre le chauffage des radiateurs du logement.



Avis d'échéance

Il établit le montant des sommes que vous devez régler à SIGH, et vous est diffusé chaque mois.

Le solde antérieur indique la situation de votre compte du mois précédent. Vous y trouverez le loyer principal, les loyers annexes (garage...) **et les provisions pour charges !**



société
immobilière
grand hainaut

S.A. à conseil d'administration au capital de 1 488 200 €
Siège social :
40 boulevard Saly - 59300 Valenciennes
R.C.S. Valenciennes 548 800 382
Adressez votre courrier à :
SIGH - B.P. 3 - 59312 Valenciennes Cedex 9
www.sigh-habitat.fr

Contact : **AGENCE DE DENAIN**

Téléphone : 03 27 14 80 80

Avis d'échéance de 11/2024

> VOS RÉFÉRENCES À RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Dossier : VA26H0000693 Client : 00221210

**MME RODZINA HENRIETTE
20 RUE GERMAINE TILLION
59572 ROEULX**

Loyer plafond de la convention APL : 467,18

Date	Date	Total
30/10/2024	Solde antérieur	0,00 €
31/10/2024	Échéance Octobre 2024	450,72 €
06/11/2014	Prélèvement	-450,72 €
22/11/2024	Situation de votre compte	0,00 €
----- détail de l'échéance du mois Novembre 2024 -----		
	Loyer	463,29 €
	Loyer garage ou cave	11,14 €
1	Acompte chauffage	32,86 €
	Acompte eau chaude 2	15,00 €
3	Entretien équipements	10,12 €
	Entretien équipements	0,35 €
	Exploitation courante	9,70 €
	Exploitation courante 4	13,88 €
5	Nettoyage et rejets	13,06 €
	Défaut d'assurance locative	1,32 €
	A.P.L.	-120,00 €
	Total échéance	450,72 €
	VOUS NOUS DEVEZ	450,72 €

(3) T.V.A. 5,5 %
(6) T.V.A. 20 %

Le montant de 450,72 € sera prélevé sur votre compte le 06/12/2024

Vos références : **MME RODZINA HENRIETTE
20 RUE GERMAINE TILLION
59572 ROEULX**

N° de dossier : **VA26H0000693**
Montant : **450,72€**

Modalités de paiement (Précisions au verso)
> Par chèque bancaire ou postal : établissez-le à l'ordre de SIGH
> Paiement en ligne : www.sigh-habitat.fr
> Carte bancaire à votre agence
ou en contactant notre Centre de Relations Clients au 03 27 14 80 80

" Que comprennent les rubriques Entretien équipements et Exploitation courante ? "

1

Charges de combustible, entretien chaufferie et électricité chaufferie

2

Charges d'eau chaude et/ou froide

3

Charges multiservices
Charges d'entretien d'espaces verts
Location compteurs
Location répartiteurs
Maintenance des réseaux d'eau froide des parties communes

4

Charges d'électricité des parties communes
Charges de fourniture des communs
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

5

Contrat de nettoyage
Charges de gardiennage



Une fois votre loyer acquitté, téléchargez votre quittance à partir de votre espace client.

 société
immobilière
grand hainaut

RELEVÉ INDIVIDUEL DE REGULARISATION DE CHARGES
Pour la période du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024

Locataire
 Dossier
 Logement
 Date entrée
 Date sortie

Mme SLONECZNY LINDA
APARTEMENT E27
RESIDENCE DES FRÈRES LUMIÈRE
79 RUE THOMAS EDISON
59000 VALENCIENNES

*Conformément à l'Article 23 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art 6 ,
 les justificatifs de ces dépenses peuvent être consultés sur rendez-vous au siège de la société
 dans les 6 mois qui suivent la réception.*

DEPENSES		CRITERES DE REPARTITION		LOCALITAIRE		
① Nature	② Montant	③ Base de Répartition Total — Nature Logement	④ Temps de Présence	⑤ Charges	⑥ Provisions	⑦ Solde
<i>Combustible gaz naturel</i>	11 008,09	surface habitable 2 628 82 m2	458 j	343,48	0,00	343,48 €
<i>Combustible gaz naturel</i>	0,00	surface habitable 2 628 82 m2	227 j	0,00	1 161,60	-1 161,60 €
<i>Combustible gaz naturel</i>	1 231,80	ch réparateurs 0 1 mille	1 j	1 231,80	0,00	1 231,80 €
<i>Elect. expl. Chauffage</i>	3 261,41	surface habitable 2 628 82 m2	227 j	101,76	99,84	1,92 €
<i>Electricité ascenseur</i>	1 583,23	surface habitable 2 628 82 m2	366 j	49,40	46,80	2,60 €
<i>Electricité des communs</i>	671,57	surface habitable 2 628 82 m2	366 j	20,95	22,44	-1,49 €
<i>Entr Robinetterie Plomberie</i>	839,08	unité 36 1 u	366 j	23,31	24,24	-0,93 €
<i>Entr Ventilation Naturelle</i>	397,44	unité 36 1 u	366 j	11,04	11,52	-0,48 €
<i>Entretien ascenseur</i>	2 295,96	surface habitable 2 628 82 m2	366 j	71,64	80,76	-8,12 €
<i>Entretien chaufferie</i>	2 599,12	surface habitable 2 628 82 m2	227 j	81,10	74,88	6,22 €
<i>Espaces verts</i>	625,12	unité 36 1 u	366 j	17,36	18,24	-0,88 €
<i>Location compteur</i>	1 995,50	nb de compteur 79 2 u	366 j	50,52	51,24	-0,72 €
<i>Location répartiteur</i>	1 024,80	nb de répartiteur 236 7 u	366 j	30,40	27,96	2,44 €
<i>MT Réseau EF Parties Commu</i>	220,80	unité 36 1 u	366 j	6,13	6,36	-0,23 €
<i>Nettoyage et rejets</i>	7 454,28	surface habitable 2 628 82 m2	366 j	232,59	232,32	0,27 €
<i>Taxe enl.ord.menagères</i>	9 545,00	surface habitable 2 628 82 m2	366 j	297,83	306,60	-8,77 €
				2 569,31	2 164,80	
				Vous nous devez		404,51 €

- ## Justificatif de répartiteur de chauffage OCEA

Ce justificatif correspond aux lignes «Combustibles» du décompte des charges.
Il est également disponible dans votre Agence SIGH.

- 11

Budget prévisionnel

							
Date d'application : 01 janvier 2026							
Référence de votre logement :							
Référence dossier :							
Situation de votre immeuble : RESIDENCE DES FRÈRES LUMIÈRE - 79 RUE THOMAS EDISON - 59000 VALENCIENNES							
BUDGET PREVISIONNEL DES DEPENSES RECUPERABLES							
1	2	3	4	5	6	7	8
Designation des dépenses	Budget Prévisionnel des dépenses annuelles	Clé de répartition	Nombre total d'unités	Valeur unitaire de votre logement	Votre participation prévisionnelle mensuelle	Précédent acompte mensuel	Ecart mensuel
Acompte chauffage							
Combustible gaz naturel	0,00	Surface habitable	2 628,00	82,00	0,00	0,00	0,00
Combustible gaz naturel	13 518,75	Surface habitable	2 628,00	82,00	35,15	32,91	2,24
Combustible gaz naturel	31 554,05	Ch répartiteurs	6 419,00	299,00	122,48	114,62	7,86
Fuel, expl. Chauffage	3 295,99	Surface habitable	2 628,00	82,00	8,57	8,32	0,25
Entretien chauffage	2 516,39	Surface habitable	2 628,00	82,00	6,54	6,38	0,16
Sous Total					172,74	162,23	10,51
Entretien équipements							
Entr Robetterie Plomberie	887,14	Unité	36,00	1,00	2,05	2,02	0,03
Entr Ventilation Naturelle	419,69	Unité	36,00	1,00	0,97	0,96	0,01
Entretien ascenseur	2 641,79	Surface habitable	2 628,00	82,00	6,87	6,73	0,14
Espaces verts	673,43	Unité	36,00	1,00	1,56	1,52	0,04
Location compteur	2 064,48	Nb de compteur	79,00	2,00	4,36	4,30	0,06
Location répartiteur	1 078,68	Nb de répartiteur	236,00	7,00	2,67	2,64	0,03
MT Réseau EF Parties Commune	232,71	Unité	36,00	1,00	0,54	0,53	0,01
Sous Total					19,02	18,70	0,32
Exploitation courante							
Electricité ascenseur	1 500,00	Surface habitable	2 628,00	82,00	3,90	3,90	0,00
Electricité des communs	741,60	Surface habitable	2 628,00	82,00	1,93	1,87	0,06
Taxe enl.ord. ménagères	10 831,47	Surface habitable	2 628,00	82,00	28,16	27,34	0,82
Sous Total					33,99	33,11	0,88
Nettoyage et rejets							
Nettoyage et rejets	7 755,19	Surface habitable	2 628,00	82,00	20,17	19,89	0,28
Sous Total					20,17	19,89	0,28
Total					245,92	233,93	11,99
Conformément au tarif prévisionnel de nos concessionnaires, le prix de l'eau pour l'année sera de :							
9 Eau froide :	5,55 € le m ³						
Eau chaude :	15,0 € le m ³						

- 1 Ensemble des rubriques de charges récupérables appliquées sur l'immeuble
- 2 Budget prévisionnel de l'immeuble par type de charge
- 3 Type de répartition
- 4 Bases de répartition de l'immeuble
- 5 Bases de répartition du locataire
- 6 Provisions mensuelles du locataire par type de charge
- 7 Provisions mensuelles N-1 du locataire par type de charge
- 8 Écarts entre provisions N et N-1
- 9 Coûts eau froide et eau chaude permettant de calculer les provisions

Adoptons les gestes éco-responsables !

Agissez sur vos dépenses énergétiques et réduisez votre empreinte carbone en suivant ces conseils au quotidien !



Le chauffage

Le chauffage est un équipement indispensable de votre logement. C'est aussi un poste de dépense important...

J'optimise la diffusion de la chaleur

en évitant de placer des objets ou meubles devant les appareils de chauffage.

Je ne couvre pas les radiateurs pour y faire sécher du linge.

En hiver, dès la tombée de la nuit, je ferme volets et rideaux afin de conserver un maximum de chaleur à l'intérieur de mon logement.

À l'inverse, en journée, je pense à ouvrir les rideaux et volets des fenêtres exposées au soleil.

Mon logement est équipé d'un mode chauffage individuel : je baisse le chauffage en cas d'absence...

Si je quitte mon logement, même pour une journée, je peux limiter la température ambiante à 16 ou 17 degrés, afin de ne pas consommer trop d'énergie pour récupérer une température confortable au moment de mon retour.

Si je m'absente pour plus d'une semaine, je mets mes radiateurs en position hors gel.

...et je limite la température selon les pièces et le moment de la journée !

Pour éviter la surconsommation en chauffant des pièces inutilement, l'Ademe (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) recommande **une température de 19° la journée pour les pièces de vie comme le salon ou la cuisine, et 17° pour les chambres.**

Passer de 20°C à 19°C représente 7 % de consommation d'énergie en moins et une économie sérieuse sur ma facture !



L'eau

L'eau est une ressource épuisable qu'il nous faut d'urgence préserver pour assurer le maintien de la vie en milieu naturel.

Que ce soit dans votre cuisine, salle de bains ou même votre jardin, essayez de ne pas en perdre une goutte... voici quelques gestes simples pour économiser l'eau !

Je préfère la douche au bain et je coupe l'eau au moment du savonnage

Une douche de 5 minutes consomme 60 à 80 litres d'eau alors qu'un bain en utilise 150 à 200 litres.

Je lutte contre les fuites

Je relève les chiffres de mon compteur le soir avant de me coucher, et je vérifie si les chiffres sont identiques le matin au réveil. Si ça n'est pas le cas et que je n'ai pas lancé le lave-vaisselle ou le lave-linge ni tiré la chasse d'eau, c'est qu'il y a une fuite quelque part... **Une chasse d'eau qui fuit peut doubler la consommation annuelle d'un ménage.**

Lave-vaisselle, lave-linge...

j'attends qu'ils soient pleins pour les mettre en marche.

Je ne prélave pas la vaisselle, cela consommerait de l'eau inutilement !

J'optimise la chasse d'eau...

en mettant par exemple une bouteille lestée dans le réservoir des toilettes, cela diminue d'autant le volume et donc la consommation d'eau. (Source : ADEME)

J'utilise les différents volumes de chasse en fonction de la situation grâce à la double commande si mes toilettes en sont équipés.

Je vérifie régulièrement s'il n'y a pas de fuite et si le mécanisme de chasse d'eau ne se bloque pas.



Dans mon jardin, je récupère l'eau de pluie. Le soir, je l'utilise pour arroser mes plantes, lorsque c'est nécessaire.

Pour réduire votre consommation d'eau et votre facture, SIGH pose des économiseurs d'eau sur les robinets de cuisine et de salle de bains. L'installation ou la vérification se fait à l'occasion de la visite d'entretien annuelle de la chaudière ou de la VMC par le prestataire multiservice. Pensez à les détartrer régulièrement.

L'électricité

J'éteins complètement mes appareils électriques plutôt que les laisser en veille. Selon l'ADEME, la veille des appareils électriques d'un ménage peut coûter plus de 50 watts soit environ 80 euros par an !

Je choisis bien mes appareils électroménagers et je les entretiens

Dans la mesure du possible, lorsque je dois remplacer ou acheter un appareil électro-ménager. J'opte pour la meilleure étiquette énergétique : A+++ qui consomme 20 à 50% de moins que les appareils étiquetés A+ ! J'utilise le mode éco parmi les programmes proposés !

Je pense à nettoyer régulièrement mes appareils ampoules, lave-linge, lave-vaisselle, filtres... pour optimiser leurs performances.

Je choisis mon éclairage

J'achète uniquement des ampoules basse consommation qui durent longtemps tout en étant économes en électricité !

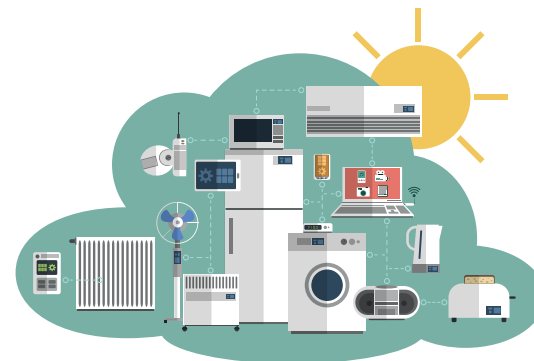
Dans la cuisine...

Je profite d'une fin de cuisson pour nettoyer le four par pyrolyse.

Je ne place pas de plats encore chauds dans le réfrigérateur.

J'utilise une casserole adaptée à la taille de la plaque de cuisson et j'éteins la plaque avant la fin de la cuisson. En hiver, après une cuisson au four, je laisse la porte entrouverte pour diffuser la chaleur résiduelle dans la pièce.

Je dépoussière la grille arrière et je dégivre régulièrement l'intérieur du réfrigérateur et du congélateur.





40 boulevard Saly - BP3 - 59312 Valenciennes Cedex 9

Centre de Relations Clients : 03 27 14 80 80

sigh-habitat.fr