

**À QUOI CORRESPONDENT
VOS CHARGES LOCATIVES ?**



Les charges provisionnées

Elles sont facturées de janvier à décembre. Une fois les dépenses arrêtées, elles font l'objet d'une régularisation au mois d'avril ou mai de l'année suivante. Le montant des provisions est alors réajusté en fonction des dépenses de l'année passée et du budget prévisionnel de l'année en cours.

Ce document vous présente le détail de ces charges.

L'électricité des parties communes



Éclairage des halls, escaliers, locaux communs, parkings, éclairage en façade, ventilation mécanique contrôlée (VMC), surpresseur...

Le chauffage collectif



Cette charge comprend :

→ le combustible nécessaire pour assurer le chauffage

→ l'exploitation et la maintenance des installations de chauffage

→ les frais d'électricité nécessaires au fonctionnement des installations en chaufferie et sous-stations : pompes, brûleurs, régulation...

La dépense de chauffage est répartie au prorata de la surface habitable des logements. Elle est mutualisée sur l'ensemble des sites chauffés collectivement à l'exclusion des groupes d'immeubles mis en service depuis 2012.

Lorsque l'immeuble est raccordé au réseau de chauffage urbain, cette charge correspond au coût des services assurés dans le cadre du marché.

L'entretien et l'alimentation des ascenseurs



Dépenses d'électricité et d'entretien technique : contrat de maintenance, visite périodique des organes mécaniques, fournitures relatives à du petit matériel, menus réparations.

L'enlèvement des ordures ménagères



Cette taxe de Nantes Métropole est payée par Nantes Métropole Habitat, qui la répercute dans les charges locatives.

Les consommations individuelles d'eau (gérées par Nantes Métropole Habitat)



→ **Eau froide** : la dépense correspond à votre consommation individuelle (relevée sur votre compteur).

Le prix de l'eau est fixé annuellement par Nantes Métropole. Depuis 2005, Nantes Métropole Habitat transfère progressivement la gestion de l'eau à Nantes Métropole. À terme, tous les locataires bénéficieront d'un abonnement direct auprès du service des eaux.

→ **Eau chaude** : pour les groupes à production d'eau chaude collective, le prix du m³ correspond au prix du m³ d'eau froide, auquel s'ajoute le coût du réchauffage de l'eau.

Les provisions mensuelles d'eau sont ajustées 3 fois par an (janvier, mai, octobre) en fonction des consommations individuelles.

L'entretien des espaces extérieurs



Opérations de coupe, désherbage, nettoyage des allées, voiries et aires de stationnement, abords des immeubles, entretien et réparation des bancs de jardins et des jeux...

Ces prestations comprennent des frais de personnels et de fournitures (eau, carburant, matériel horticole, sable, huile pour engins à moteur, engrais...).



Depuis 2014, la dépense d'entretien des espaces extérieurs est ventilée sur les différents groupes d'immeubles comme suit :

- 40% au prorata des surfaces habitables pour les travaux de nettoyage (ramassage détritiques...)
- 60% au prorata des surfaces entretenues pour les travaux d'entretien des surfaces extérieures.

L'entretien des parties communes (bâtiments)



Balayage, nettoyage des sols, halls d'entrée, locaux communs, ascenseurs, couloirs de caves, escaliers de secours et coursives, parkings souterrains, sortie et rentrée des conteneurs...

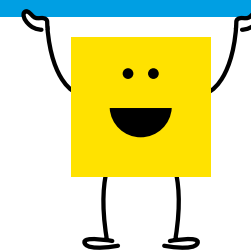
Ces prestations comprennent des frais de personnels et de fournitures (matériel de nettoyage, ampoules, produits désinfectants, eau...).

Le coût annuel est calculé par groupe d'immeubles.

La régularisation des charges

Chaque année, Nantes Métropole Habitat fait le compte des dépenses réellement engagées. Elles sont réparties entre les logements, suivant différents critères : taille du logement, consommations individuelles, etc. C'est pourquoi il peut y avoir un complément facturé ou un remboursement.

Cette régularisation vous est envoyée en avril ou en mai (document à conserver 5 ans). Elle est imputée sur votre avis d'échéance du mois suivant.



Les charges non provisionnées



Leur coût par logement, connu en début d'année, est refacturé chaque mois.

Actualisées en janvier, elles correspondent à la maintenance et l'entretien ainsi qu'aux locations : robinetterie, antenne TV / câble, chaudières, nettoyage des paliers et des escaliers, location des compteurs eau froide et eau chaude.

Ce qu'il faut savoir

Votre loyer et les charges locatives se trouvent sur votre avis d'échéance.

Ces charges correspondent à des services, des dépenses d'entretien et des taxes liés à votre logement. Elles sont fixées par décret. Leur paiement est obligatoire.

Répartition moyenne des charges en % (base 2014) hors consommation d'eau :

35 %



Chauffage

11 %



Espaces
extérieurs

15 %



Charges non
provisionnées



5 %



Électricité
des parties
communes

13 %



Ordures
ménagères

15 %



Entretien
des parties
communes

6 %



Ascenseurs



NANTES MÉTROPOLE HABITAT
26 place Rosa Parks - BP 83618
44036 Nantes cedex 1

Centre de relations locataires
Un numéro unique

 **02 40 67 07 37**

 **www.nmh.fr**