



L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT



OBSERVATOIRE DES CHARGES LOCATIVES

ANNEE DE CHARGES 2004

**Annexe
Données Hors Ile-de-FRANCE**

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
TABLEAU I : Taxes et redevances	3
Echantillon total	3
TABLEAU II : Gestion de l'eau.....	3
Distribution collective EF & ECS.....	3
TABLEAU III.1 : Chauffage et production d'eau chaude collectifs	4
Echantillon immeuble collectif - Zone climatique H1	4
TABLEAU III.2 : Chauffage et production d'eau chaude collectifs	4
Echantillon immeuble collectif - Zones climatiques H2 et H3.....	4
TABLEAU IV.1 : Chauffage et production d'eau chaude individuels Immeuble collectif	5
Echantillon immeuble collectif - Toutes zones climatiques	5
TABLEAU IV.2 : Chauffage et production d'eau chaude individuels Pavillons	5
Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques	5
TABLEAU V.1 : Chauffage collectif et production d'eau chaude individuelle	6
Echantillon immeuble collectif - Zone climatique H1	6
TABLEAU V.2 : Chauffage collectif et production d'eau chaude individuelle	6
Echantillon immeuble collectif - Zones climatiques H2 et H3.....	6
TABLEAU VI : Chauffage électrique mixte et production d'E.C.S. individuelle.....	6
TABLEAU VII : Tarifs de l'énergie.....	7
Echantillon immeuble collectif	7
TABLEAU VIII : Electricité des usages communs (hors chauffage).....	7
Echantillon total	7
TABLEAU IX : Ascenseurs	7
Echantillon total	7
TABLEAU X : Surveillance et entretien de l'immeuble et des abords.....	8
Echantillon total	8
TABLEAU XI : Entretien des équipements divers	8
Echantillon total	8
TABLEAU XII : Services divers	8
Echantillon total	8
TABLEAU XIII : TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	9
Echantillon immeuble collectif	9
Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques	9
TABLEAU XIV : TOTAL DES CHARGES	10
Echantillon immeuble collectif	10
Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques	10
TABLEAU XV : SYNTHÈSE SUR L'ENSEMBLE DES POSTES.....	11
Echantillon total	11

Lorsque le nombre d'immeubles renseignés est inférieur à 15, les chiffres sont considérés comme non représentatifs et ne sont pas publiés. Toutefois, lorsque le nombre d'immeubles renseignés est inférieur à 25, il faut considérer les valeurs indiquées avec une certaine prudence.

TABLEAU I : Taxes et redevances

Echantillon total

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre immeubles
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	1,59	1,21 - 2,01	810
Autres taxes non récupérables (**)	0,13	0,10 - 0,16	65
TOTAL RECUPERABLE	1,59	1,21 - 2,01	810
TOTAL des taxes et redevances	1,60	1,22 - 2,03	811

(**) La taxe foncière n'est pas renseignée dans l'enquête. La valeur indiquée correspond aux frais de rôle considéré comme non récupérables par la jurisprudence (8% de la taxe exigible).

TABLEAU II : Gestion de l'eau

Distribution collective EF & ECS

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'eau	3,93	2,93 - 5,12	394
Entretien robinetterie récupérable	0,27	0,21 - 0,37	242
Entretien robinetterie non récupér.	0,14	0,08 - 0,22	171
Location-entretien-relevé compteurs d'eau	0,17	0,10 - 0,33	276
TOTAL RECUPERABLE	4,31	3,32 - 5,53	394
TOTAL gestion de l'eau	4,36	3,37 - 5,68	394

Consommations et tarif	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Tarif en euros/m ³	2,83	2,29 - 2,97	366
Quantités d'eau en m ³ /m ² S.H./an	1,49	1,19 - 1,95	366

TABLEAU III.1 : Chauffage et production d'eau chaude collectifs

Echantillon immeuble collectif - Zone climatique H1

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'énergie	7,59	5,84 - 10,29	84
Entretien récupérable	0,99	0,42 - 1,88	71
Entretien non récupérable	0,50	0,20 - 1,00	39
TOTAL RECUPERABLE	8,68	6,25 - 11,47	86
TOTAL chauffage et production eau chaude	9,23	6,75 - 11,70	86

Consommations et tarif de l'énergie	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie en kWh PCI/m ² S.H./an	175	141 - 220	42
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	0,038	0,032 - 0,063	42

Consommations d'eau chaude	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'eau chaude en m ³ /m ² S.H./an	0,42	0,36 - 0,54	46

TABLEAU III.2 : Chauffage et production d'eau chaude collectifs

Echantillon immeuble collectif - Zones climatiques H2 et H3

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'énergie	6,15	4,75 - 7,99	53
Entretien récupérable	0,92	0,58 - 2,60	51
Entretien non récupérable	0,63	0,19 - 1,00	31
TOTAL RECUPERABLE	7,28	5,29 - 9,67	54
TOTAL chauffage et production eau chaude	7,95	5,68 - 10,86	54

Consommations et tarif de l'énergie	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités énergie en kWh PCI/m ² SH/an	161	106 - 200	29
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	0,036	0,032 - 0,046	29

Consommations d'eau chaude	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'eau chaude en m ³ /m ² SH/an	0,49	0,39 - 0,62	34

TABLEAU IV.1 : Chauffage et production d'eau chaude individuels Immeuble collectif

Echantillon immeuble collectif - Toutes zones climatiques

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Entretien récupérable	1,00	0,65 - 1,36	258
Entretien non récupérable	0,52	0,31 - 0,76	54
TOTAL chauffage et production eau chaude	1,03	0,70 - 1,50	261

TABLEAU IV.2 : Chauffage et production d'eau chaude individuels Pavillons

Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Entretien récupérable	0,66	0,33 – 1,00	171
Entretien non récupérable	0,37	0,27 - 0,48	23
TOTAL chauffage et production eau chaude	0,75	0,34 - 1,04	171

TABLEAU V.1 : Chauffage collectif et production d'eau chaude individuelle

Echantillon immeuble collectif - Zone climatique H1

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'énergie	6,31	4,91 - 9,39	95
Entretien récupérable	1,19	0,58 - 1,52	98
Entretien non récupérable	0,46	0,27 - 0,62	50
TOTAL RECUPERABLE	7,30	5,69 - 10,85	102
TOTAL chauffage et production d'ECS	7,66	5,92 - 11,14	102

Consommations et tarif de l'énergie	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie (kWh PCI/m2 S.H./an)	151	107 - 188	68
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	0,04	0,033 - 0,053	67

TABLEAU V.2 : Chauffage collectif et production d'eau chaude individuelle

Echantillon immeuble collectif - Zones climatiques H2 et H3

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'énergie	5,69	4,22 - 7,67	21
Entretien récupérable	0,76	0,55 - 1,03	21
Entretien non récupérable		-	11
TOTAL RECUPERABLE	6,56	4,83 - 8,24	21
TOTAL chauffage et production d'ECS	7,03	5,06 - 8,54	21

Consommations d'eau chaude	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie (kWh PCI/m2 S.H./an)	158	120 - 217	18
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	0,037	0,032 - 0,040	18

TABLEAU VI : Chauffage électrique mixte et production d'E.C.S. individuelle

NB : Le nombre de réponses est insuffisant et ne permet pas de publier des informations fiables.

TABLEAU VII : Tarifs de l'énergie

Echantillon immeuble collectif

Tarifs de l'énergie en euros par kWh PCI	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Réseau de chaleur (kWh thermique*)	0,052	0,037 - 0,074	26
Gaz Naturel (kWh PCI)	0,035	0,032 - 0,046	117

* : Le tarif résulte d'une mesure effectuée sur le réseau secondaire et intègre donc les pertes de production-distribution. Il est, de ce seul fait (hors incidence tarifaire), supérieur de 25 à 40% au tarif exprimé en kWh PCI.

TABLEAU VIII : Electricité des usages communs (hors chauffage)

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'électricité	0,69	0,30 - 1,09	749

Consommations et tarif de l'électricité	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'électricité en kWh/m2 S.H./an	5,60	2,38 - 8,96	530
Tarif en euros/kWh de l'électricité	0,13	0,11 - 0,16	527

TABLEAU IX : Ascenseurs

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Entretien récupérable	0,63	0,35 - 1,04	220
Entretien non récupérable	0,19	0,11 - 0,32	170
TOTAL ascenseurs	0,77	0,48 - 1,30	220

TABLEAU X : Surveillance et entretien de l'immeuble et des abords

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Gardiennage récupérable	2,22	0,78 - 3,28	348
Gardiennage non récupérable	0,52	0,23 - 1,12	146
Entretien parties communes récupérable	2,27	0,89 - 4,48	653
Entretien parties comm. non récupérable	0,54	0,07 - 2,16	171
Elimination rejets récupérable	0,23	0,13 - 1,11	536
Elimination rejets non récupérable	0,04	0,01 - 0,10	245
Entretien espaces extérieurs récupérable	0,68	0,31 - 1,10	535
Entretien espaces extér. non récupérable	0,15	0,07 - 0,54	122
TOTAL RECUPERABLE	4,08	2,19 - 6,34	770
TOTAL surveillance et entretien	4,35	2,12 - 6,88	792

TABLEAU XI : Entretien des équipements divers

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Entretien équipements récupérable	0,29	0,16 - 0,48	467
Entretien équipements non récupérable	0,26	0,09 - 3,43	246
TOTAL entretien équipements divers	0,39	0,20 - 0,93	512

TABLEAU XII : Services divers

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Télévision récupérable	0,10	0,06 - 0,34	411
Télévision non récupérable	0,08	0,02 - 0,54	89
Interphone récupérable	0,09	0,05 - 0,16	47
Interphone non récupérable		-	3
Autres services récupérables	0,10	0,02 - 0,41	38
Autres services non récupérables		-	9
TOTAL RECUPERABLE	0,11	0,07 - 0,35	433
TOTAL services divers	0,11	0,08 - 0,43	458

TABLEAU XIII : TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES

Echantillon immeuble collectif

Dépenses en euros/m ² S.H./an			valeur médiane	intervalle de référence	nombre immeubles
Avec chauffage et eau chaude collectifs	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	19,08	14,88 - 24,34	56
		Sans ascenseur	20,45	16,07 - 23,18	30
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs	19,64	12,53 - 22,8	29
		Sans ascenseur	19,29	15,32 - 21,27	26
Avec chauffage et eau chaude individuels	Toutes zones climatiques	Avec ascenseurs	12,62	8,73 - 14,47	58
		Sans ascenseur	10,01	6,08 - 13,86	250
Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	17,24	14,10 - 23,55	32
		Sans ascenseur	16,00	11,96 - 20,6	69
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs		-	7
		Sans ascenseur		-	14
Chauffage électrique mixte et E.C.S. individuelle				-	11

Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre immeubles
Avec chauffage et eau chaude individuels	2,65	1,67 - 6,99	200

TABLEAU XIV : TOTAL DES CHARGES

Echantillon immeuble collectif

Dépenses en euros/m2 S.H./an			valeur médiane	intervalle de référence	nombre immeubles
Avec chauffage et eau chaude collectifs	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	21,57	15,8 - 25,28	56
		Sans ascenseur	21,87	17,88 - 24,53	30
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs	20,79	14,44 - 23,47	29
		Sans ascenseur	21,46	16,9 - 25,1	26
Avec chauffage et eau chaude individuels	Toutes zones climatiques	Avec ascenseurs	13,76	10,43 - 16,95	58
		Sans ascenseur	10,91	6,71 - 15,25	250
Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	19,19	14,54 - 25,12	32
		Sans ascenseur	18,87	13,97 - 23,65	69
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs		-	7
		Sans ascenseur		-	14
Chauffage électrique mixte et E.C.S. individuelle				-	11

Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre immeubles
Avec chauffage et eau chaude individuels	3,10	1,74 - 7,38	201

TABLEAU XV : SYNTHÈSE SUR L'ENSEMBLE DES POSTES

Echantillon total

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Taxes et redevances	1,60	1,22 - 2,03	811
Eau (gestion collective)	4,31	3,32 - 5,53	394
Chauffage et production d'E.C.S. (*)	1,48	0,76 - 7,75	781
Electricité	0,69	0,3 - 1,09	749
Ascenseurs	0,77	0,48 - 1,30	220
Surveillance et entretien	4,35	2,12 - 6,88	792
Equipements divers	0,39	0,2 - 0,93	512
Services divers	0,11	0,08 - 0,43	458

(*) Attention : ce poste est calculé à partir d'un échantillon comprenant des immeubles à chauffage collectif ou individuel et à production d'ECS collective ou individuelle. En cas de production individuelle, la part combustible n'est pas intégrée car elle est réglée directement par le locataire.

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
TOTAL RECUPERABLE	10,81	3,76 – 17,00	958
TOTAL NON RECUPERABLE	0,82	0,24 - 2,50	619
TOTAL GENERAL	11,70	4,42 - 19,15	959

Rappel : les totaux ne sont donnés qu'à titre indicatif pour situer l'ordre de grandeur moyen des charges et l'importance relative de chacun des postes. On se reportera plutôt aux tableaux précédents pour comparer les valeurs d'un immeuble donné en fonction de ses caractéristiques propres (ascenseur ou non, type de chauffage et de production d'E.C.S., zone climatique).