



L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT



OBSERVATOIRE DES CHARGES LOCATIVES

ANNEE DE CHARGES 2004

**Annexe
Données 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 : Chauffage et production d'eau chaude collectifs	4
Echantillon immeuble collectif - Zone climatique H1	4
TABLEAU IV : Chauffage et production d'eau chaude individuels Immeuble collectif et immeuble individuel	4
TABLEAU V : Chauffage collectif et production d'eau chaude individuelle	4
Echantillon immeuble collectif - Zone climatique H1	4
TABLEAU VI : Chauffage électrique mixte	4
et production d'E.C.S. individuelle	4
TABLEAU VII : Tarifs de l'énergie.....	5
Echantillon immeuble collectif	5
TABLEAU VIII : Electricité des usages communs (hors chauffage).....	5
Echantillon total	5
TABLEAU IX : Ascenseurs	5
Echantillon total	5
TABLEAU X : Surveillance et entretien de l'immeuble et des abords.....	6
Echantillon total	6
TABLEAU XI : Entretien des équipements divers	6
Echantillon total	6
TABLEAU XII : Services divers	6
Echantillon total	6
TABLEAU XIII : TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	7
Echantillon immeuble collectif	7
TABLEAU XIV : TOTAL DES CHARGES	7
Echantillon immeuble collectif	7
TABLEAU XV : SYNTHESE SUR L'ENSEMBLE DES POSTES.....	8
Echantillon total	8

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	2,05	1,52 - 2,87	108
Autres taxes récupérables (*)	0,39	0,20 - 0,79	23
Autres taxes non récupérables (**)		-	0
TOTAL RECUPERABLE	2,05	1,52 - 2,91	108
TOTAL des taxes et redevances	2,05	1,52 - 2,91	108

(*) Essentiellement la taxe de balayage présente uniquement à Paris.

(**) 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	5,60	4,65 - 7,04	66
Entretien robinetterie récupérable	0,42	0,29 - 0,62	57
Entretien robinetterie non récupér.		-	8
Location-entretien-relevé compteurs d'eau	0,23	0,15 - 0,47	53
TOTAL RECUPERABLE	6,32	5,40 - 7,84	66
TOTAL gestion de l'eau	6,35	5,40 - 7,84	66

Consommations et tarif	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Tarif en euros/m ³	3,23	3,01 - 3,53	59
Quantités d'eau en m ³ /m ² S.H./an	1,72	1,49 - 2,28	59

TABLEAU III : Chauffage et production d'eau chaude collectifs

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	7,82	5,42 - 8,98	30
Entretien récupérable	0,76	0,53 - 1,30	35
Entretien non récupérable		-	12
TOTAL RECUPERABLE	8,44	5,70 - 10,19	35
TOTAL chauffage et production eau chaude	8,44	5,68 - 10,19	35

NB : Le nombre insuffisant de réponses aux consommations d'énergie et d'eau chaude sanitaire ne permet pas de publier de chiffres significatifs.

TABLEAU IV : Chauffage et production d'eau chaude individuels Immeuble collectif et immeuble individuel

NB : Le nombre insuffisant de réponses ne permet pas de publier de chiffres significatifs.

TABLEAU V : 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	5,32	4,40 - 7,54	25
Entretien récupérable	0,58	0,42 - 1,05	26
Entretien non récupérable		-	3
TOTAL RECUPERABLE	6,03	4,85 - 8,49	26
TOTAL chauffage et production d'ECS	6,17	4,85 - 8,49	26

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

NB : Le nombre insuffisant de réponses ne permet pas de publier de chiffres significatifs.

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
Gaz Naturel (kWh PCI)	0,032	0,030 - 0,036	15

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	0,82	0,41 - 1,47	104

Consommations et tarif de l'électricité	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'électricité en kWh/m2 S.H./an	6,96	2,78 - 11,79	62
Tarif en euros/kWh de l'électricité	0,13	0,09 - 0,15	62

TABLEAU IX : Ascenseurs

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Entretien récupérable	0,92	0,48 - 1,46	71
Entretien non récupérable	0,31	0,18 - 1,76	57
TOTAL ascenseurs	1,17	0,67 - 2,55	71

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	2,66	2,00 - 4,62	58
Gardiennage non récupérable	1,43	0,87 - 2,76	40
Entretien parties communes récupérable	3,29	0,91 - 5,74	109
Entretien parties comm. non récupérable	1,17	0,42 - 2,04	30
Elimination rejets récupérable	0,35	0,18 - 0,74	93
Elimination rejets non récupérable	0,95	0,16 - 3,12	35
Entretien espaces extérieurs récupérable	0,78	0,24 - 1,25	96
Entretien espaces extér. non récupérable		-	4
TOTAL RECUPERABLE	5,84	4,36 - 8,26	110
TOTAL surveillance et entretien	7,14	5,12 - 11,71	110

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	0,48	0,22 - 1,05	81
Entretien équipements non récupérable	0,44	0,23 - 1,69	32
TOTAL entretien équipements divers	0,75	0,33 - 1,51	88

TABLEAU XII : Services divers

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Télévision récupérable	0,11	0,08 - 0,87	34
Télévision non récupérable		-	0
Interphone récupérable	0,04	0,01 - 0,20	27
Interphone non récupérable		-	2
TOTAL RECUPERABLE	0,09	0,03 - 0,73	58
TOTAL services divers	0,09	0,03 - 0,73	58

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	20,49	10,64 - 28,5	33
		Sans ascenseur		-	10
Avec chauffage et eau chaude individuels	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	16,33	11,84 - 21,24	15
		Sans ascenseur		-	7
Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	23,26	20,6 - 24,82	15
		Sans ascenseur		-	11

TABLEAU XIV : TOTAL DES CHARGES

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	25,62	18,76 - 29,61	33
		Sans ascenseur		-	10
Avec chauffage et eau chaude individuels	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	19,68	13,54 - 29,99	15
		Sans ascenseur		-	7
Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	24,48	21,98 - 26,9	15
		Sans ascenseur		-	11

TABLEAU XV : SYNTHESE SUR L'ENSEMBLE DES POSTES

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Taxes et redevances	2,05	1,52 - 2,91	108
Eau (gestion collective)	6,35	5,40 - 7,84	66
Chauffage et production d'E.C.S. (*)	6,20	3,12 - 9,61	77
Electricité	0,82	0,41 - 1,47	104
Ascenseurs	1,17	0,67 - 2,55	71
Surveillance et entretien	7,14	5,12 - 11,71	110
Equipements divers	0,75	0,33 - 1,51	88
Services divers	0,09	0,03 - 0,73	58

(*) 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/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
TOTAL RECUPERABLE	20,12	11,93 - 25,41	110
TOTAL NON RECUPERABLE	2,15	0,21 - 8,48	74
TOTAL GENERAL	24,45	15,46 - 28,71	110

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).