



L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT



OBSERVATOIRE DES CHARGES LOCATIVES

ANNEXE Hors Ile-de-FRANCE ANNEE DE CHARGES 2005

**DEPENSES EN EUROS/M2
POUR CHACUN DES POSTES DE CHARGES**

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.....	7
Echantillon immeuble collectif - Toutes zones climatiques	7
TABLEAU VII : Tarifs de l'énergie.....	7
Echantillon immeuble collectif	7
TABLEAU VIII : Electricité des usages communs (hors chauffage).....	8
Echantillon total	8
TABLEAU IX : Ascenseurs	8
Echantillon total	8
TABLEAU X : Surveillance et entretien de l'immeuble et des abords.....	9
Echantillon total	9
TABLEAU XI : Entretien des équipements divers	9
Echantillon total	9
TABLEAU XII : Services divers	9
Echantillon total	9
TABLEAU XIII : TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	10
Echantillon immeuble collectif	10
Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques	10
TABLEAU XIV : TOTAL DES CHARGES	11
Echantillon immeuble collectif	11
Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques	11
TABLEAU XV : SYNTHÈSE SUR L'ENSEMBLE DES POSTES.....	12
Echantillon total	12

TABLEAU I : Taxes et redevances

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre immeubles
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	1,72	1,23 - 2,12	723
Autres taxes récupérables (*)	—	-	1
Autres taxes non récupérables (**)	0,14	0,11 - 0,16	65
TOTAL RECUPERABLE	1,72	1,23 - 2,12	723
TOTAL des taxes et redevances	1,74	1,25 - 2,15	723

(*) 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 collective de l'eau

Distribution collective EF & ECS

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'eau	3,84	2,70 - 5,20	370
Entretien robinetterie récupérable	0,26	0,20 - 0,38	233
Entretien robinetterie non récupér.	0,14	0,09 - 0,21	188
Location-entretien-relevé compteurs d'eau	0,15	0,10 - 0,31	251
TOTAL RECUPERABLE	4,16	2,98 - 5,62	370
TOTAL gestion collective de l'eau	4,27	3,04 - 5,71	370

Consommations et tarif	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Tarif en euros/m3	2,90	2,41 - 3,06	356
Quantités d'eau en m3/m2 S.H./an	1,37	1,02 - 1,80	356

TABLEAU III.1 : 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	8,65	6,75 - 11,26	76
Entretien récupérable	0,84	0,37 - 1,65	64
Entretien non récupérable	0,49	0,19 - 1,05	43
TOTAL RECUPERABLE	9,94	7,39 - 12,48	76
TOTAL chauffage et production eau chaude	10,09	7,61 - 13,45	76

Consommations et tarif de l'énergie	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie en kWh PCI/m2 S.H./an	178	157 - 214	45
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	0,042	0,036 - 0,073	45

Consommations d'eau chaude	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'eau chaude en m3/m2 S.H./an	0,44	0,35 - 0,57	61

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

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	7,38	5,30 - 9,66	52
Entretien récupérable	0,94	0,65 - 2,59	50
Entretien non récupérable	0,61	0,20 - 1,06	30
TOTAL RECUPERABLE	8,27	5,93 - 10,99	53
TOTAL chauffage et production eau chaude	8,52	6,47 - 12,24	53

Consommations et tarif de l'énergie	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités énergie en kWh PCI/m2 SH/an	155	107 - 187	31
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	0,044	0,039 - 0,050	31

Consommations d'eau chaude	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'eau chaude en m3/m2 SH/an	0,47	0,34 - 0,59	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	0,98	0,52 - 1,36	283
Entretien non récupérable	0,52	0,30 - 0,68	49
TOTAL chauffage et production eau chaude	1,02	0,58 - 1,54	286

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	0,68	0,37 - 1,02	180
Entretien non récupérable	0,37	0,24 - 0,52	26
TOTAL chauffage et production eau chaude	0,76	0,38 - 1,11	181

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	6,95	5,21 - 10,74	124
Entretien récupérable	1,00	0,60 - 1,48	125
Entretien non récupérable	0,51	0,25 - 0,75	63
TOTAL RECUPERABLE	8,10	6,14 - 12,09	128
TOTAL chauffage et production d'ECS	8,28	6,41 - 12,46	128

Consommations et tarif de l'énergie	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie (kWh PCI/m2 S.H./an)	151	115 - 199	91
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	0,048	0,037 - 0,065	91

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	6,69	4,63 - 8,97	25
Entretien récupérable	0,91	0,66 - 1,07	24
Entretien non récupérable		-	14
TOTAL RECUPERABLE	7,61	5,37 - 10,07	25
TOTAL chauffage et production d'ECS	7,87	5,64 - 10,31	25

Consommations d'eau chaude	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie (kWh PCI/m2 S.H./an)	155	127 - 208	18
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	0,043	0,038 - 0,051	18

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

Echantillon immeuble collectif - Toutes zones climatiques

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'énergie *		-	14
Entretien récupérable		-	11
Entretien non récupérable		-	4
TOTAL RECUPERABLE		-	14
TOTAL chauffage et production d'ECS		-	14

Consommations et tarif de l'énergie *	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie en kWh/m ² S.H./an		-	11
Tarif de l'énergie en euros/kWh		-	11

* Chauffage de base uniquement [hors consommations privatives d'appoint]

NB : Depuis l'année 2002, le nombre de réponses ne permet plus 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*)	0,061	0,042 - 0,079	28
Charbon		-	4
Fuel Lourd (F.L. n°2 ordinaire ou BTS)		-	14
Fuel Domestique (F.O.D.)	0,050	0,050 - 0,080	15
Gaz Naturel (kWh PCI)	0,040	0,036 - 0,047	127

* : 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	0,70	0,31 - 1,12	668

Consommations et tarif de l'électricité	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'électricité en kWh/m2 S.H./an	5,77	2,32 - 9,07	587
Tarif en euros/kWh de l'électricité	0,13	0,11 - 0,16	586

TABLEAU IX : Ascenseurs

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Entretien récupérable	0,56	0,32 - 0,87	204
Entretien non récupérable	0,19	0,11 - 0,27	176
TOTAL ascenseurs	0,72	0,43 - 1,08	204

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	2,27	0,99 - 3,68	243
Gardiennage non récupérable	0,99	0,49 - 1,74	258
Entretien parties communes récupérable	2,86	0,96 - 5,36	593
Entretien parties comm. non récupérable	0,55	0,07 - 1,26	229
Elimination rejets récupérable	0,45	0,07 - 1,69	450
Elimination rejets non récupérable	0,03	0,01 - 0,24	301
Entretien espaces extérieurs récupérable	0,83	0,32 - 1,52	486
Entretien espaces extér. non récupérable	0,17	0,06 - 0,60	122
TOTAL RECUPERABLE	4,43	2,11 - 7,34	695
TOTAL surveillance et entretien	4,92	2,01 - 8,56	734

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	0,27	0,16 - 0,48	373
Entretien équipements non récupérable	0,21	0,08 - 2,71	246
TOTAL entretien équipements divers	0,42	0,20 - 1,02	417

TABLEAU XII : Services divers

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Télévision récupérable	0,09	0,05 - 0,38	362
Télévision non récupérable	0,07	0,02 - 0,53	101
Interphone récupérable	0,09	0,06 - 0,21	77
Interphone non récupérable	0,08	0,03 - 0,12	58
Autres services récupérables	0,22	0,04 - 0,83	34
Autres services non récupérables		-	11
TOTAL RECUPERABLE	0,13	0,05 - 0,42	382
TOTAL services divers	0,17	0,06 - 0,58	406

TABLEAU XIII : TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES

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	21,96	16,75 - 27,02	51
		Sans ascenseur	18,76	15,29 - 23,20	26
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs	19,63	14,11 - 24,41	28
		Sans ascenseur	20,24	17,11 - 22,77	26
Avec chauffage et eau chaude individuels	Toutes zones climatiques	Avec ascenseurs	12,20	8,84 - 14,17	57
		Sans ascenseur	10,46	5,99 - 14,43	260
Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	18,29	15,65 - 27,18	46
		Sans ascenseur	16,77	13,56 - 22,22	81
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs		-	11
		Sans ascenseur		-	14
Chauffage électrique mixte et E.C.S. individuelle				-	14

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	2,91	1,56 - 4,84	218

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	23,81	18,62 - 29,43	51
		Sans ascenseur	21,06	16,61 - 26,38	26
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs	20,43	15,62 - 27,07	28
		Sans ascenseur	22,75	18,62 - 26,17	26
Avec chauffage et eau chaude individuels	Toutes zones climatiques	Avec ascenseurs	14,31	10,36 - 16,50	57
		Sans ascenseur	11,49	6,52 - 15,93	261
Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	19,95	17,05 - 28,39	46
		Sans ascenseur	20,03	15,53 - 25,47	81
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs		-	11
		Sans ascenseur		-	14
Chauffage électrique mixte et E.C.S. individuelle				-	14

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	3,13	1,69 - 5,96	220

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	1,74	1,25 - 2,15	723
Eau gérée collectivement	4,27	3,04 - 5,71	370
Chauffage et production d'E.C.S. (*)	1,49	0,72 - 8,73	789
Electricité	0,70	0,31 - 1,12	668
Ascenseurs	0,72	0,43 - 1,08	204
Surveillance et entretien	4,92	2,01 - 8,56	734
Equipements divers	0,42	0,20 - 1,02	417
Services divers	0,17	0,06 - 0,58	406

(*) **ATTENTION** : Exceptionnellement, pour éviter les distorsions liées aux variations annuelles de l'échantillon, seule la situation des immeubles à gestion collective de l'eau est prise en compte dans ce tableau (la proportion de plus en plus significative des immeubles gérés individuellement entraîne en effet une diminution importante de la médiane par agrégation de dépenses n'incluant que les consommations communes).

(**) **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. Cette valeur ne peut donc en aucun cas être comparée à celle d'un immeuble.

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
TOTAL RECUPERABLE	12,11	3,58 - 18,62	877
TOTAL NON RECUPERABLE	1,32	0,40 - 2,69	645
TOTAL GENERAL	13,26	4,17 - 20,80	880

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).