



L'UNION  
SOCIALE  
POUR  
L'HABITAT



# **OBSERVATOIRE DES CHARGES LOCATIVES**

**ANNEXE**

**Métropole  
hors Ile-de-FRANCE**

**ANNEE DE CHARGES 2006**

**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	<b>1,64</b>	1,17 - 2,18	552
Autres taxes récupérables (*)	—	-	
Autres taxes non récupérables (**)	<b>0,14</b>	0,11 - 0,16	63
TOTAL RECUPERABLE	<b>1,64</b>	1,17 - 2,18	552
TOTAL des taxes et redevances	<b>1,68</b>	1,19 - 2,20	552

(\*) 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/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'eau	<b>3,68</b>	2,63 - 4,87	224
Entretien robinetterie récupérable	<b>0,36</b>	0,25 - 0,45	150
Entretien robinetterie non récupér.	<b>0,11</b>	0,06 - 0,16	111
Location-entretien-relevé compteurs d'eau	<b>0,21</b>	0,09 - 0,37	178
TOTAL RECUPERABLE	<b>4,11</b>	3,20 - 5,41	224
TOTAL gestion de l'eau	<b>4,15</b>	3,21 - 5,50	224

Consommations et tarif	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Tarif en euros/m3	<b>2,72</b>	2,31 - 3,31	220
Quantités d'eau en m3/m2 S.H./an	<b>1,33</b>	1,07 - 1,64	220

## 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	<b>9,19</b>	7,27 - 11,82	70
Entretien récupérable	<b>0,67</b>	0,48 - 1,55	58
Entretien non récupérable	<b>0,56</b>	0,25 - 1,09	45
TOTAL RECUPERABLE	<b>9,84</b>	7,57 - 12,69	71
TOTAL chauffage et production eau chaude	<b>10,50</b>	7,72 - 13,48	71

Consommations et tarif de l'énergie	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie en kWh PCI/m2 S.H./an	<b>190</b>	161 - 213	43
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	<b>0,046</b>	0,042 - 0,066	43

Consommations d'eau chaude	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'eau chaude en m3/m2 S.H./an	<b>0,43</b>	0,32 - 0,51	55

## 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	<b>8,05</b>	6,40 - 11,19	64
Entretien récupérable	<b>0,97</b>	0,45 - 2,61	63
Entretien non récupérable	<b>0,62</b>	0,19 - 1,01	39
TOTAL RECUPERABLE	<b>9,42</b>	7,31 - 12,34	65
TOTAL chauffage et production eau chaude	<b>9,84</b>	7,53 - 13,04	65

Consommations et tarif de l'énergie	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités énergie en kWh PCI/m2 SH/an	<b>146</b>	99 - 169	35
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	<b>0,056</b>	0,046 - 0,066	35

Consommations d'eau chaude	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'eau chaude en m3/m2 SH/an	<b>0,44</b>	0,36 - 0,58	43

## 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	<b>1,10</b>	0,84 - 1,46	206
Entretien non récupérable	<b>0,58</b>	0,36 - 0,80	48
TOTAL chauffage et production eau chaude	<b>1,17</b>	0,89 - 1,80	208

## 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	<b>0,77</b>	0,23 - 1,07	135
Entretien non récupérable	<b>0,36</b>	0,24 - 0,52	27
TOTAL chauffage et production eau chaude	<b>0,88</b>	0,24 - 1,17	135

## 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	<b>8,30</b>	6,41 - 12,13	107
Entretien récupérable	<b>1,00</b>	0,56 - 1,51	113
Entretien non récupérable	<b>0,44</b>	0,17 - 0,64	77
TOTAL RECUPERABLE	<b>9,10</b>	6,67 - 12,88	116
TOTAL chauffage et production d'ECS	<b>9,52</b>	7,07 - 13,21	116

Consommations et tarif de l'énergie	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie (kWh PCI/m2 S.H./an)	<b>150</b>	108 - 204	84
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	<b>0,054</b>	0,044 - 0,069	84

## 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	<b>6,74</b>	5,40 - 9,27	24
Entretien récupérable	<b>0,91</b>	0,61 - 1,19	23
Entretien non récupérable	<b>0,20</b>	0,08 - 0,43	13
TOTAL RECUPERABLE	<b>7,58</b>	6,25 - 9,92	24
TOTAL chauffage et production d'ECS	<b>7,73</b>	6,57 - 10,11	24

Consommations d'eau chaude	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie (kWh PCI/m2 S.H./an)	<b>136</b>	114 - 194	21
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	<b>0,049</b>	0,044 - 0,059	21

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

### Echantillon immeuble collectif - Toutes zones climatiques

Dépenses en euros/m <sup>2</sup> S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'énergie *	<b>4,79</b>	3,55 - 6,31	17
Entretien récupérable	<b>0,39</b>	0,18 - 0,97	14
Entretien non récupérable		-	5
TOTAL RECUPERABLE	<b>5,08</b>	4,33 - 6,62	17
TOTAL chauffage et production d'ECS	<b>5,18</b>	4,52 - 6,94	17

Consommations et tarif de l'énergie *	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie en kWh/m <sup>2</sup> S.H./an	<b>51,81</b>	36,39 - 71,45	13
Tarif de l'énergie en euros/kWh	<b>0,090</b>	0,070 - 0,130	13

\* 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*)	<b>0,062</b>	0,048 - 0,073	40
Charbon		-	4
Fuel Lourd (F.L. n°2 ordinaire ou BTS)		-	1
Fuel Domestique (F.O.D.)	<b>0,070</b>	0,060 - 0,100	17
Gaz Naturel (kWh PCI)	<b>0,048</b>	0,043 - 0,057	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	<b>0,73</b>	0,32 - 1,10	568

Consommations et tarif de l'électricité	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'électricité en kWh/m2 S.H./an	<b>5,76</b>	2,46 - 9,29	481
Tarif en euros/kWh de l'électricité	<b>0,13</b>	0,11 - 0,16	481

## TABLEAU IX : Ascenseurs

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Entretien récupérable	<b>0,51</b>	0,29 - 0,81	182
Entretien non récupérable	<b>0,18</b>	0,10 - 0,27	161
TOTAL ascenseurs	<b>0,66</b>	0,39 - 1,07	186



**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	<b>2,39</b>	0,91 - 3,72	204
Gardiennage non récupérable	<b>0,69</b>	0,40 - 0,86	139
Entretien parties communes récupérable	<b>3,23</b>	1,15 - 6,18	535
Entretien parties comm. non récupérable	<b>0,43</b>	0,12 - 1,18	200
Elimination rejets récupérable	<b>0,29</b>	0,09 - 1,60	371
Elimination rejets non récupérable	<b>0,08</b>	0,03 - 0,35	194
Entretien espaces extérieurs récupérable	<b>0,91</b>	0,38 - 1,47	430
Entretien espaces extér. non récupérable	<b>0,14</b>	0,04 - 0,46	89
<b>TOTAL RECUPERABLE</b>	<b>4,78</b>	2,22 - 7,99	608
<b>TOTAL surveillance et entretien</b>	<b>5,24</b>	2,43 - 8,79	608

**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	<b>0,22</b>	0,13 - 0,43	285
Entretien équipements non récupérable	<b>0,72</b>	0,11 - 5,73	170
<b>TOTAL entretien équipements divers</b>	<b>0,38</b>	0,16 - 1,50	333

**TABLEAU XII : Services divers****Echantillon total**

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Télévision récupérable	<b>0,09</b>	0,04 - 0,51	272
Télévision non récupérable	<b>0,04</b>	0,01 - 0,40	62
Interphone récupérable	<b>0,09</b>	0,04 - 0,13	61
Interphone non récupérable	<b>0,07</b>	0,02 - 0,16	47
Autres services récupérables	<b>0,24</b>	0,06 - 1,07	38
Autres services non récupérables	<b>0,44</b>	0,27 - 0,91	20
<b>TOTAL RECUPERABLE</b>	<b>0,11</b>	0,05 - 0,66	301
<b>TOTAL services divers</b>	<b>0,13</b>	0,06 - 0,72	327

## TABLEAU XIII : TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES

### Echantillon immeuble collectif

Dépenses en euros/m2 S.H./an			valeur médiane	intervalle de référence	nombre immeubles
<b>Avec chauffage et eau chaude collectifs</b>	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	<b>21,66</b>	18,29 - 29,03	46
		Sans ascenseur	<b>20,81</b>	14,40 - 24,27	26
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs	<b>21,56</b>	15,72 - 25,60	38
		Sans ascenseur	<b>20,59</b>	18,80 - 24,12	26
<b>Avec chauffage et eau chaude individuels</b>	Toutes zones climatiques	Avec ascenseurs	<b>11,79</b>	8,73 - 16,66	46
		Sans ascenseur	<b>11,14</b>	5,53 - 15,01	191
<b>Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle</b>	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	<b>18,47</b>	15,34 - 25,82	38
		Sans ascenseur	<b>17,54</b>	12,84 - 23,01	77
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs		-	9
		Sans ascenseur	<b>20,39</b>	16,79 - 22,59	15
<b>Chauffage électrique mixte et E.C.S. individuelle</b>			<b>13,96</b>	9,92 - 18,66	17

### 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	<b>2,48</b>	1,30 - 3,61	162

## TABLEAU XIV : TOTAL DES CHARGES

### Echantillon immeuble collectif

Dépenses en euros/m2 S.H./an			valeur médiane	intervalle de référence	nombre immeubles
<b>Avec chauffage et eau chaude collectifs</b>	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	<b>23,71</b>	19,92 - 31,60	46
		Sans ascenseur	<b>22,03</b>	16,68 - 27,33	26
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs	<b>23,13</b>	17,35 - 29,04	38
		Sans ascenseur	<b>22,87</b>	19,17 - 27,95	26
<b>Avec chauffage et eau chaude individuels</b>	Toutes zones climatiques	Avec ascenseurs	<b>14,63</b>	10,54 - 18,64	46
		Sans ascenseur	<b>12,30</b>	6,70 - 15,95	191
<b>Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle</b>	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	<b>20,60</b>	16,18 - 27,64	38
		Sans ascenseur	<b>20,69</b>	15,03 - 27,88	77
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs	-	-	9
		Sans ascenseur	<b>21,53</b>	19,71 - 25,19	15
<b>Chauffage électrique mixte et E.C.S. individuelle</b>			<b>17,34</b>	10,64 - 22,69	17

### 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	<b>2,61</b>	1,32 - 4,19	164

## TABLEAU XV : SYNTHÈSE SUR L'ENSEMBLE DES POSTES

**Echantillon total**

Dépenses en euros/m <sup>2</sup> S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Taxes et redevances	<b>1,68</b>	1,19 - 2,20	552
Eau (gestion collective)	<b>4,15</b>	3,21 - 5,50	224
Chauffage et production d'E.C.S. (*)	<b>2,05</b>	0,92 - 10,19	651
Electricité	<b>0,73</b>	0,32 - 1,10	568
Ascenseurs	<b>0,66</b>	0,39 - 1,07	186
Surveillance et entretien	<b>5,24</b>	2,43 - 8,79	608
Equipements divers	<b>0,38</b>	0,16 - 1,50	333
Services divers	<b>0,13</b>	0,06 - 0,72	327

(\*) 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 <sup>2</sup> S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
TOTAL RECUPERABLE	<b>12,96</b>	3,49 - 20,21	722
TOTAL NON RECUPERABLE	<b>0,95</b>	0,34 - 2,60	528
TOTAL GENERAL	<b>13,87</b>	4,01 - 22,37	724

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).