



L'UNION  
SOCIALE  
POUR  
L'HABITAT



# **OBSERVATOIRE DES CHARGES LOCATIVES**

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

## 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>2,07</b>	1,50 - 2,83	109
Autres taxes récupérables (*)	<b>0,41</b>	0,15 - 0,92	19
Autres taxes non récupérables (**)	—	-	3
TOTAL RECUPERABLE	<b>2,07</b>	1,50 - 2,95	109
TOTAL des taxes et redevances	<b>2,07</b>	1,50 - 2,95	109

(\*) 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	<b>5,95</b>	4,79 - 6,98	89
Entretien robinetterie récupérable	<b>0,41</b>	0,28 - 0,60	85
Entretien robinetterie non récupér.	—	-	9
Location-entretien-relevé compteurs d'eau	<b>0,28</b>	0,16 - 0,49	86
TOTAL RECUPERABLE	<b>6,72</b>	5,57 - 7,64	89
TOTAL gestion collective de l'eau	<b>6,72</b>	5,57 - 7,70	89

Consommations et tarif	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Tarif en euros/m3	<b>3,45</b>	3,22 - 3,88	82
Quantités d'eau en m3/m2 S.H./an	<b>1,66</b>	1,46 - 2,01	82

## TABLEAU III : Chauffage et production d'eau chaude collectifs

### Echantillon immeuble collectif

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'énergie	<b>7,74</b>	5,81 - 10,11	33
Entretien récupérable	<b>0,89</b>	0,54 - 1,18	30
Entretien non récupérable	<b>0,20</b>	0,04 - 0,61	10
TOTAL RECUPERABLE	<b>8,60</b>	6,93 - 10,52	35
TOTAL chauffage et production eau chaude	<b>8,87</b>	6,93 - 10,52	35

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>183</b>	148 - 225	12
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	<b>0,050</b>	0,034 - 0,064	12

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>	0,38 - 0,62	10

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

### Echantillon immeuble collectif

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Entretien récupérable	<b>1,72</b>	0,63 - 3,23	12
Entretien non récupérable	-	-	8
TOTAL chauffage et production eau chaude	<b>2,22</b>	0,60 - 4,26	13

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

### Echantillon immeuble individuel

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Entretien récupérable		-	1
Entretien non récupérable		-	1
TOTAL chauffage et production eau chaude		-	1

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

Echantillon immeuble collectif

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'énergie	<b>5,93</b>	5,05 - 7,31	26
Entretien récupérable	<b>0,86</b>	0,57 - 1,04	26
Entretien non récupérable		-	2
TOTAL RECUPERABLE	<b>6,83</b>	5,98 - 8,28	26
TOTAL chauffage et production d'ECS	<b>6,83</b>	5,98 - 8,28	26

Consommations et tarif de l'énergie	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie (kWh PCI/m2 S.H./an)	<b>170</b>	145 - 231	14
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	<b>0,034</b>	0,033 - 0,037	14

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

Echantillon immeuble collectif

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'énergie *		-	2
Entretien récupérable		-	2
Entretien non récupérable		-	1
TOTAL RECUPERABLE		-	2
TOTAL chauffage et production d'ECS		-	2

**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*)		-	8
Gaz Naturel (kWh PCI)	<b>0,034</b>	0,033 - 0,037	18

\* : 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>1,00</b>	0,50 - 1,57	109

Consommations et tarif de l'électricité	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'électricité en kWh/m2 S.H./an	<b>8,47</b>	3,60 - 14,23	68
Tarif en euros/kWh de l'électricité	<b>0,13</b>	0,11 - 0,17	66

## TABLEAU IX : Ascenseurs

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Entretien récupérable	<b>0,71</b>	0,42 - 1,43	76
Entretien non récupérable	<b>0,53</b>	0,20 - 2,31	43
TOTAL ascenseurs	<b>0,83</b>	0,50 - 2,59	76

## 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>3,20</b>	2,08 - 4,14	100
Gardiennage non récupérable	<b>1,29</b>	0,97 - 2,51	39
Entretien parties communes récupérable	<b>2,00</b>	0,81 - 3,59	108
Entretien parties comm. non récupérable	<b>0,88</b>	0,23 - 1,96	31
Elimination rejets récupérable	<b>0,30</b>	0,10 - 0,84	103
Elimination rejets non récupérable	<b>0,52</b>	0,14 - 3,01	41
Entretien espaces extérieurs récupérable	<b>0,66</b>	0,20 - 1,10	97
Entretien espaces extér. non récupérable	<b>0,08</b>	0,06 - 0,32	10
TOTAL RECUPERABLE	<b>5,81</b>	4,28 - 7,68	111
TOTAL surveillance et entretien	<b>6,93</b>	4,72 - 10,51	111

## 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>0,26</b>	0,06 - 0,56	67
Entretien équipements non récupérable	<b>0,24</b>	0,05 - 0,58	31
TOTAL entretien équipements divers	<b>0,37</b>	0,13 - 0,91	72

## TABLEAU XII : Services divers

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Télévision récupérable	<b>0,08</b>	0,03 - 0,14	55
Télévision non récupérable		-	2
Interphone récupérable	<b>0,07</b>	0,02 - 0,16	43
Interphone non récupérable		-	8
Autres services récupérables		-	
Autres services non récupérables		-	1
TOTAL RECUPERABLE	<b>0,11</b>	0,03 - 0,23	68
TOTAL services divers	<b>0,11</b>	0,03 - 0,39	69

## TABLEAU XIII : TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES

### Echantillon immeuble collectif

Dépenses en euros/m <sup>2</sup> S.H./an			valeur médiane	intervalle de référence	nombre immeubles
Avec chauffage et eau chaude collectifs	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	<b>23,92</b>	19,03 - 29,94	31
		Sans ascenseur		-	7
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs			
		Sans ascenseur			
Avec chauffage et eau chaude individuels	Toutes zones climatiques	Avec ascenseurs	<b>17,80</b>	14,25 - 21,82	20
		Sans ascenseur		-	8
Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	<b>22,54</b>	18,95 - 26,06	17
		Sans ascenseur	<b>22,50</b>	18,29 - 27,44	12
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs			
		Sans ascenseur			
Chauffage électrique mixte et E.C.S. individuelle				-	3

### Echantillon immeuble individuel

Dépenses en euros/m <sup>2</sup> S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre immeubles
Avec chauffage et eau chaude individuels		-	1



## 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>27,38</b>	23,70 - 29,97	31
		Sans ascenseur		-	7
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs			
		Sans ascenseur			
<b>Avec chauffage et eau chaude individuels</b>	Toutes zones climatiques	Avec ascenseurs	<b>20,69</b>	16,04 - 28,18	20
		Sans ascenseur		-	8
<b>Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle</b>	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	<b>23,82</b>	20,34 - 28,09	17
		Sans ascenseur	<b>22,80</b>	18,29 - 27,44	12
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs			
		Sans ascenseur			
<b>Chauffage électrique mixte et E.C.S. individuelle</b>				-	3

### Echantillon immeuble individuel

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre immeubles
Avec chauffage et eau chaude individuels		-	1

## 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>2,07</b>	1,50 - 2,95	109
Eau (gestion collective)	<b>6,72</b>	5,57 - 7,70	89
Chauffage et production d'E.C.S. (*)	<b>6,84</b>	4,18 - 9,13	85
Electricité	<b>1,00</b>	0,50 - 1,57	109
Ascenseurs	<b>0,83</b>	0,50 - 2,59	76
Surveillance et entretien	<b>6,93</b>	4,72 - 10,51	111
Equipements divers	<b>0,37</b>	0,13 - 0,91	72
Services divers	<b>0,11</b>	0,03 - 0,39	69

(\*) **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 <sup>2</sup> S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
TOTAL RECUPERABLE	<b>21,17</b>	15,64 - 25,87	111
TOTAL NON RECUPERABLE	<b>2,93</b>	0,58 - 8,39	60
TOTAL GENERAL	<b>23,92</b>	17,02 - 28,79	111

**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).