



L'UNION  
SOCIALE  
POUR  
L'HABITAT



# **OBSERVATOIRE DES CHARGES LOCATIVES**

**ANNEXE**  
**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 : Chauffage et production d'eau chaude collectifs .....                    | 4  |
| Echantillon immeuble collectif .....   | 4  |
| TABLEAU IV : Chauffage et production d'eau chaude individuels Immeuble collectif ..... | 4  |
| Echantillon immeuble collectif .....   | 4  |
| TABLEAU V : Chauffage collectif et production d'eau chaude 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.....                 | 7  |
| Echantillon total .....  | 7  |
| 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  |
| TABLEAU XIV : TOTAL DES CHARGES .....  | 9  |
| Echantillon immeuble collectif .....   | 9  |
| TABLEAU XV : SYNTHESE 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>2,14</b>    | 1,68 - 2,76             | 160              |
| Autres taxes récupérables (*)           | <b>0,40</b>    | 0,20 - 0,79             | 23               |
| Autres taxes non récupérables (**)      | <b>0,16</b>    | 0,12 - 0,19             | 12               |
| TOTAL RECUPERABLE                       | <b>2,14</b>    | 1,68 - 2,77             | 160              |
| TOTAL des taxes et redevances           | <b>2,15</b>    | 1,68 - 2,77             | 160              |

(\*) 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>5,60</b>    | 4,88 - 6,65             | 142                |
| Entretien robinetterie récupérable        | <b>0,33</b>    | 0,26 - 0,49             | 127                |
| Entretien robinetterie non récupér.       | <b>0,07</b>    | 0,06 - 0,16             | 32                 |
| Location-entretien-relevé compteurs d'eau | <b>0,27</b>    | 0,18 - 0,43             | 113                |
| TOTAL RECUPERABLE                         | <b>6,12</b>    | 5,42 - 7,51             | 142                |
| TOTAL gestion de l'eau                    | <b>6,12</b>    | 5,44 - 7,51             | 142                |

| Consommations et tarif           | valeur médiane | intervalle de référence | nombre d'immeubles |
|----------------------------------|----------------|-------------------------|--------------------|
| Tarif en euros/m3                | <b>3,57</b>    | 3,18 - 3,92             | 136                |
| Quantités d'eau en m3/m2 S.H./an | <b>1,62</b>    | 1,38 - 1,86             | 136                |

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

### Echantillon immeuble collectif

| Dépenses en euros/m <sup>2</sup> S.H./an | valeur médiane | intervalle de référence | nombre d'immeubles |
|--|----------------|-------------------------|--------------------|
| Fourniture totale d'énergie              | <b>9,32</b>    | 7,67 - 12,20            | 50                 |
| Entretien récupérable                    | <b>0,84</b>    | 0,56 - 1,23             | 49                 |
| Entretien non récupérable                | <b>0,33</b>    | 0,17 - 0,74             | 24                 |
| TOTAL RECUPERABLE                        | <b>10,28</b>   | 6,99 - 12,72            | 54                 |
| TOTAL chauffage et production eau chaude | <b>10,28</b>   | 7,02 - 13,02            | 54                 |

| Consommations et tarif de l'énergie                   | valeur médiane | intervalle de référence | nombre d'immeubles |
|---|----------------|-------------------------|--------------------|
| Quantités d'énergie en kWh PCI/m <sup>2</sup> S.H./an | <b>180</b>     | 149 - 224               | 23                 |
| Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI                   | <b>0,063</b>   | 0,041 - 0,086           | 22                 |

| Consommations d'eau chaude                                       | valeur médiane | intervalle de référence | nombre d'immeubles |
|--|----------------|-------------------------|--------------------|
| Quantités d'eau chaude en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> S.H./an | <b>0,54</b>    | 0,42 - 0,84             | 25                 |

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

### Echantillon immeuble collectif

| Dépenses en euros/m <sup>2</sup> S.H./an | valeur médiane | intervalle de référence | nombre d'immeubles |
|--|----------------|-------------------------|--------------------|
| Entretien récupérable                    | <b>1,84</b>    | 1,00 - 2,43             | 16                 |
| Entretien non récupérable                | <b>0,64</b>    | 0,52 - 1,52             | 11                 |
| TOTAL chauffage et production eau chaude | <b>2,36</b>    | 1,12 - 3,55             | 16                 |

## 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>7,75</b>    | 6,48 - 9,54             | 45                 |
| Entretien récupérable               | <b>0,94</b>    | 0,63 - 1,65             | 48                 |
| Entretien non récupérable           | <b>1,20</b>    | 0,73 - 1,96             | 17                 |
| TOTAL RECUPERABLE                   | <b>8,50</b>    | 7,21 - 10,87            | 48                 |
| TOTAL chauffage et production d'ECS | <b>8,52</b>    | 7,21 - 12,22            | 48                 |

| Consommations et tarif de l'énergie      | valeur médiane | intervalle de référence | nombre d'immeubles |
|--|----------------|-------------------------|--------------------|
| Quantités d'énergie (kWh PCI/m2 S.H./an) | <b>185</b>     | 157 - 233               | 23                 |
| Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI      | <b>0,044</b>   | 0,037 - 0,046           | 23                 |

## 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>0,064</b>   | 0,037 - 0,082           | 28                 |
| Charbon                                  |                | -                       | 6                  |
| Fuel Lourd (F.L. n°2 ordinaire ou BTS)   |                | -                       | 6                  |
| Fuel Domestique (F.O.D.)                 |                | -                       | 4                  |
| Gaz Naturel (kWh PCI)                    | <b>0,044</b>   | 0,037 - 0,048           | 32                 |

\* : 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 20 à 30% 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>0,90</b>    | 0,48 - 1,52             | 166                |

| Consommations et tarif de l'électricité   | valeur médiane | intervalle de référence | nombre d'immeubles |
|---|----------------|-------------------------|--------------------|
| Quantités d'électricité en kWh/m2 S.H./an | <b>7,16</b>    | 3,31 - 12,56            | 118                |
| Tarif en euros/kWh de l'électricité       | <b>0,13</b>    | 0,11 - 0,14             | 118                |

## TABLEAU IX : Ascenseurs

Echantillon total

| Dépenses en euros/m2 S.H./an | valeur médiane | intervalle de référence | nombre d'immeubles |
|------------------------------|----------------|-------------------------|--------------------|
| Entretien récupérable        | <b>0,72</b>    | 0,42 - 1,29             | 105                |
| Entretien non récupérable    | <b>0,44</b>    | 0,21 - 1,70             | 59                 |
| TOTAL ascenseurs             | <b>0,91</b>    | 0,47 - 2,10             | 105                |

**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>3,45</b>    | 2,07 - 4,80             | 127                |
| Gardiennage non récupérable              | <b>1,67</b>    | 0,98 - 2,76             | 71                 |
| Entretien parties communes récupérable   | <b>2,09</b>    | 0,65 - 4,29             | 164                |
| Entretien parties comm. non récupérable  | <b>0,96</b>    | 0,17 - 4,63             | 57                 |
| Elimination rejets récupérable           | <b>0,34</b>    | 0,11 - 1,04             | 158                |
| Elimination rejets non récupérable       | <b>0,21</b>    | 0,09 - 1,28             | 92                 |
| Entretien espaces extérieurs récupérable | <b>0,70</b>    | 0,25 - 1,36             | 147                |
| Entretien espaces extér. non récupérable | <b>0,13</b>    | 0,02 - 0,61             | 20                 |
| TOTAL RECUPERABLE                        | <b>6,17</b>    | 5,01 - 8,03             | 167                |
| TOTAL surveillance et entretien          | <b>7,78</b>    | 5,65 - 11,04            | 167                |

**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>0,38</b>    | 0,17 - 0,75             | 107                |
| Entretien équipements non récupérable | <b>0,63</b>    | 0,20 - 1,40             | 47                 |
| TOTAL entretien équipements divers    | <b>0,53</b>    | 0,21 - 1,25             | 116                |

**TABLEAU XII : Services divers**

Echantillon total

| Dépenses en euros/m2 S.H./an     | valeur médiane | intervalle de référence | nombre d'immeubles |
|----------------------------------|----------------|-------------------------|--------------------|
| Télévision récupérable           | <b>0,12</b>    | 0,03 - 0,26             | 58                 |
| Télévision non récupérable       |                | -                       | 2                  |
| Interphone récupérable           | <b>0,07</b>    | 0,01 - 0,18             | 67                 |
| Interphone non récupérable       |                | -                       | 7                  |
| Autres services récupérables     | <b>0,04</b>    | 0,03 - 0,24             | 10                 |
| Autres services non récupérables |                | -                       | 1                  |
| TOTAL RECUPERABLE                | <b>0,11</b>    | 0,03 - 0,27             | 112                |
| TOTAL services divers            | <b>0,11</b>    | 0,03 - 0,30             | 114                |

## 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 |
|--|--------------------------|-----------------|----------------|-------------------------|------------------|
| <b>Avec chauffage et eau chaude collectifs</b>             | Zone climatique H1       | Avec ascenseurs | <b>26,24</b>   | 21,67 - 30,13           | 43               |
|  |                          | Sans ascenseur  | <b>26,10</b>   | 22,64 - 29,32           | 11               |
|  | Zone climatique H2 et H3 | Avec ascenseurs |                | -                       |                  |
|  |                          | Sans ascenseur  |                | -                       |                  |
| <b>Avec chauffage et eau chaude individuels</b>            | Toutes zones climatiques | Avec ascenseurs | <b>17,87</b>   | 14,99 - 21,25           | 24               |
|  |                          | Sans ascenseur  | <b>14,83</b>   | 6,76 - 18,81            | 13               |
| <b>Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle</b> | Zone climatique H1       | Avec ascenseurs | <b>25,67</b>   | 21,90 - 28,70           | 26               |
|  |                          | Sans ascenseur  | <b>26,06</b>   | 22,17 - 29,77           | 22               |
|  | Zone climatique H2 et H3 | Avec ascenseurs |                | -                       |                  |
|  |                          | Sans ascenseur  |                | -                       |                  |



## 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>29,01</b>   | 25,72 - 33,55           | 43               |
|  |                          | Sans ascenseur  | <b>29,97</b>   | 22,64 - 31,09           | 11               |
|  | Zone climatique H2 et H3 | Avec ascenseurs | -              |                         |                  |
|  |                          | Sans ascenseur  | -              |                         |                  |
| <b>Avec chauffage et eau chaude individuels</b>            | Toutes zones climatiques | Avec ascenseurs | <b>21,19</b>   | 16,17 - 29,67           | 24               |
|  |                          | Sans ascenseur  | <b>17,19</b>   | 6,86 - 22,53            | 13               |
| <b>Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle</b> | Zone climatique H1       | Avec ascenseurs | <b>27,83</b>   | 24,01 - 31,44           | 26               |
|  |                          | Sans ascenseur  | <b>29,30</b>   | 24,90 - 37,93           | 22               |
|  | Zone climatique H2 et H3 | Avec ascenseurs | -              |                         |                  |
|  |                          | Sans ascenseur  | -              |                         |                  |

## 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>2,15</b>    | 1,68 - 2,77             | 160                |
| Eau gérée <b>collectivement</b>          | <b>6,12</b>    | 5,44 - 7,51             | 142                |
| Chauffage et production d'E.C.S. (*)     | <b>8,63</b>    | 4,33 - 12,17            | 139                |
| Electricité                              | <b>0,90</b>    | 0,48 - 1,52             | 166                |
| Ascenseurs                               | <b>0,91</b>    | 0,47 - 2,10             | 105                |
| Surveillance et entretien                | <b>7,78</b>    | 5,65 - 11,04            | 167                |
| Equipements divers                       | <b>0,53</b>    | 0,21 - 1,25             | 116                |
| Services divers                          | <b>0,11</b>    | 0,03 - 0,30             | 114                |

(\*) **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>23,56</b>   | 17,52 - 28,53           | 167                |
| TOTAL NON RECUPERABLE                    | <b>4,60</b>    | 1,56 - 8,84             | 97                 |
| TOTAL GENERAL                            | <b>26,75</b>   | 20,44 - 31,08           | 167                |

**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).