

**OBSERVATOIRE HLM
DES CHARGES LOCATIVES**

**DONNEES FRANCE ENTIERE
ANNEE DE CHARGES 2000**

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

SOMMAIRE

INDICATIONS POUR LA LECTURE DES TABLEAUX	3
TABLEAU I : Taxes et redevances	4
<i>Echantillon total.....</i>	<i>4</i>
TABLEAU II : Gestion de l'eau.....	5
<i>Distribution collective EF & ECS</i>	<i>5</i>
TABLEAU III.1 : Chauffage et production d'eau chaude collectifs.....	6
<i>Echantillon immeuble collectif - Zone climatique H1</i>	<i>6</i>
TABLEAU III.2 : Chauffage et production d'eau chaude collectifs.....	7
<i>Echantillon immeuble collectif - Zones climatiques H2 et H3</i>	<i>7</i>
TABLEAU IV.1 : Chauffage et production d'eau chaude individuels Immeuble collectif.....	8
<i>Echantillon immeuble collectif - Toutes zones climatiques</i>	<i>8</i>
TABLEAU IV.2 : Chauffage et production d'eau chaude individuels Pavillons	9
<i>Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques</i>	<i>9</i>
TABLEAU V.1 : Chauffage collectif et production d'eau chaude individuelle	10
<i>Echantillon immeuble collectif - Zone climatique H1</i>	<i>10</i>
TABLEAU V.2 : Chauffage collectif et production d'eau chaude individuelle	11
<i>Echantillon immeuble collectif - Zones climatiques H2 et H3</i>	<i>11</i>
TABLEAU VI : Chauffage électrique mixte et production d'E.C.S. individuelle.....	12
<i>Echantillon immeuble collectif - Toutes zones climatiques</i>	<i>12</i>
TABLEAU VII : Répartition des énergies - Tarifs de l'énergie	13
<i>Echantillon chauffage collectif.....</i>	<i>13</i>
TABLEAU VIII : Electricité des usages communs (hors chauffage).....	14
<i>Echantillon total.....</i>	<i>14</i>
TABLEAU IX : Ascenseurs.....	14
<i>Echantillon total.....</i>	<i>14</i>
TABLEAU X : Surveillance et entretien de l'immeuble et des abords.....	15
<i>Echantillon total.....</i>	<i>15</i>
TABLEAU XI : Entretien des équipements divers	15
<i>Echantillon total.....</i>	<i>15</i>
TABLEAU XII : Services divers	15
<i>Echantillon total.....</i>	<i>15</i>
TABLEAU XIII : TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	16
<i>Echantillon immeuble collectif.....</i>	<i>16</i>
<i>Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques</i>	<i>16</i>
TABLEAU XIV : TOTAL DES CHARGES	18
<i>Echantillon immeuble collectif.....</i>	<i>18</i>
<i>Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques</i>	<i>18</i>
TABLEAU XV : SYNTHÈSE SUR L'ENSEMBLE DES POSTES.....	20
<i>Echantillon total.....</i>	<i>20</i>

Les dépenses et les consommations indiquées ne comprennent que celles qui sont gérées par l'organisme (services collectifs) et sont, soit récupérées auprès des locataires (charges récupérables), soit supportées par l'organisme (charges non récupérables).

Elles ne comprennent donc pas les dépenses réglées directement par les locataires aux différents fournisseurs ou prestataires de services individuels.

Parmi ces dépenses non représentées dans ces tableaux, figurent notamment :

- les dépenses d'énergie pour le chauffage des immeubles à chauffage individuel,
- les dépenses d'énergie pour la production d'E.C.S. des immeubles à production d'E.C.S.individuelle,
- les dépenses d'énergie d'appoint des immeubles à chauffage mixte à base collective et appoint individuel,
- les dépenses en fourniture d'eau des immeubles en gestion individuelle (généralement les logements individuels, mais également une partie des logements collectifs),
- les dépenses pour les services individuels du câble (seul l'abonnement collectif est pris en compte, lorsqu'il existe).

Il convient donc d'être très prudent dans l'analyse des charges totales de ces différentes catégories d'immeubles.

De plus, les valeurs médianes ou les valeurs de l'intervalle de référence ne peuvent être additionnées entre elles pour reconstituer le total d'un poste ou le total des charges, en raison des différences éventuelles d'échantillons.

Pour obtenir des indications sur le total des charges, il est préférable de se reporter aux deux tableaux (XIV et XV) qui comportent des résultats calculés sur des échantillons homogènes.

Enfin, ce document décrit de façon synthétique (tableau XVI) les résultats généraux observés sur la totalité de l'échantillon (toutes caractéristiques d'immeubles confondues), il est destiné à fournir des ordres de grandeur sur les charges de l'année étudiée, mais il ne permet pas de porter un jugement sur un immeuble particulier.

INDICATIONS POUR LA LECTURE DES TABLEAUX

Les tableaux de ce document sont généralement présentés de la même façon.

Pour chaque poste de charge, sont indiqués :

- les valeurs suivantes de dépenses de charges, lorsque le nombre d'immeubles renseignés est au moins égal à 25 :
 - la médiane : valeur pour laquelle l'échantillon étudié présente le même nombre de cas de part et d'autre,
 - l'intervalle de référence comprenant :
 - une valeur basse telle que 20% des cas étudiés lui soient inférieurs,
 - une valeur haute telle que 20% des cas étudiés lui soient supérieurs,
 - le nombre d'immeubles de l'échantillon pour lequel les données sont exploitables.

Les résultats des tableaux sont exprimés dans les unités suivantes :

- dépenses (toutes taxes comprises):
 - Francs par m² de surface habitable et par an.
- consommations :
 - m³ par m² de surface habitable et par an pour l'eau,
 - kWh PCI par m² de surface habitable et par an pour le chauffage et la production d'E.C.S. (mesure sur le combustible),
 - kWh par m² de surface habitable et par an pour le chauffage et la production d'E.C.S. (mesure en énergie thermique),
 - kWh par m² de surface habitable et par an pour l'électricité à usages généraux et privés (chauffage et ECS).
- tarifs (toutes taxes comprises pondérés par l'abonnement) :
 - Francs par m³ pour l'eau froide,
 - Francs par kWh PCI pour le chauffage et la production d'E.C.S. mesurée au niveau de la production,
 - Francs par kWh thermique pour le chauffage et la production d'E.C.S. mesurée au niveau de la distribution,
 - Francs par kWh pour l'électricité de chauffage, de production d'E.C.S. et des usages généraux.

TABLEAU I : Taxes et redevances

Echantillon total

<i>Dépenses en Francs/m2 S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre immeubles</i>
Taxe d'enlèvement des ordures	9,0	6,2 - 12,2	524
Autres taxes récupérables	-	- - -	24
Autres taxes non récupérables	-	- - -	0
TOTAL RECUPERABLE	9,0	6,3 - 12,2	524
TOTAL des taxes et redevances	9,0	6,3 - 12,2	524

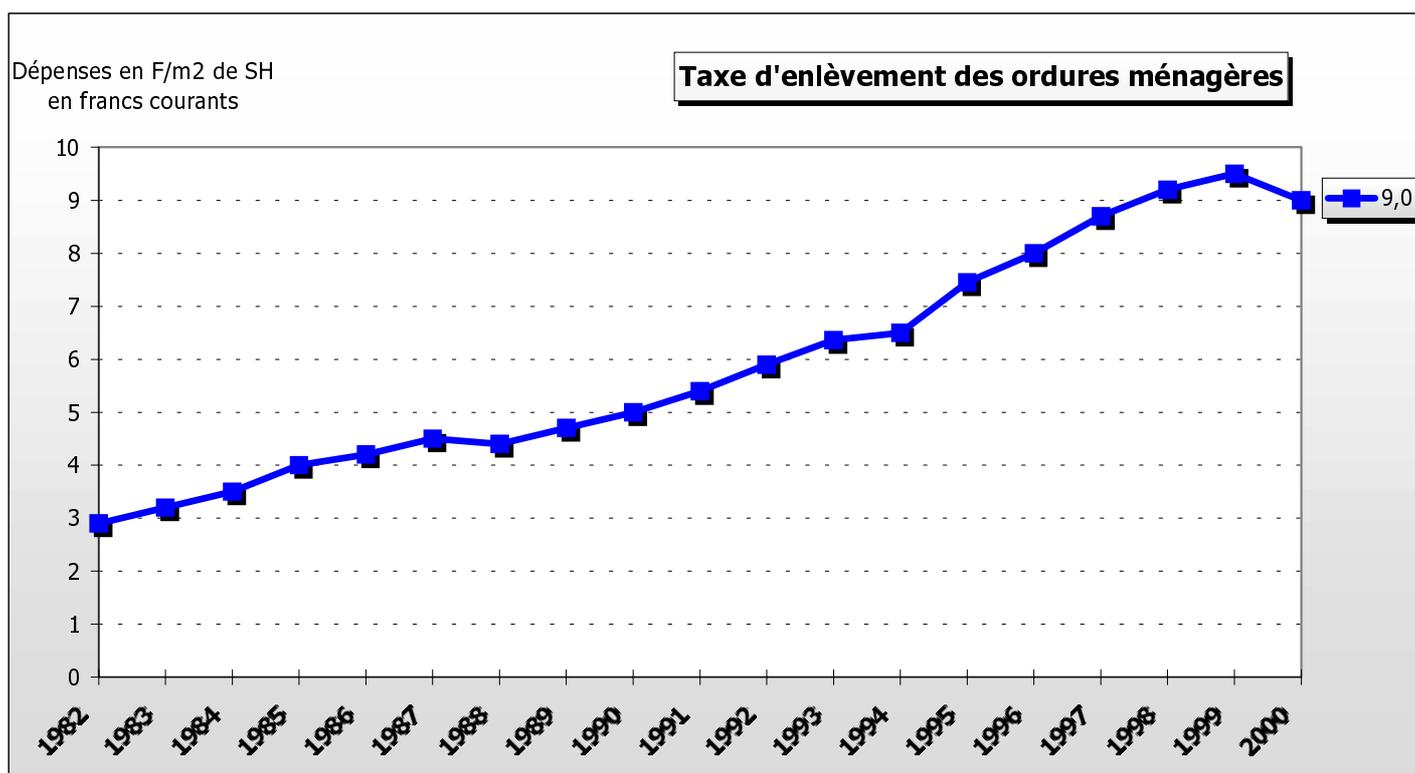


TABLEAU II : Gestion de l'eau

Distribution collective EF & ECS

<i>Dépenses en Francs/m2 S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Fourniture totale d'eau	23,3	17,4 - 31,7	326
Entretien robinetterie récupérable	1,9	1,4 - 2,6	177
Entretien robinetterie non récupér.	0,6	0,4 - 0,9	111
Location-entretien-relevé compteurs	1,3	1,0 - 2,2	237
TOTAL RECUPERABLE	25,9	19,5 - 33,9	326
TOTAL gestion de l'eau	26,0	19,6 - 34,3	326

<i>Consommation et tarif</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Tarif en Francs/m3	16,2	13,2 - 20,0	305
Quantités d'eau en m3/m2 S.H./an	1,44	1,18 - 1,75	305

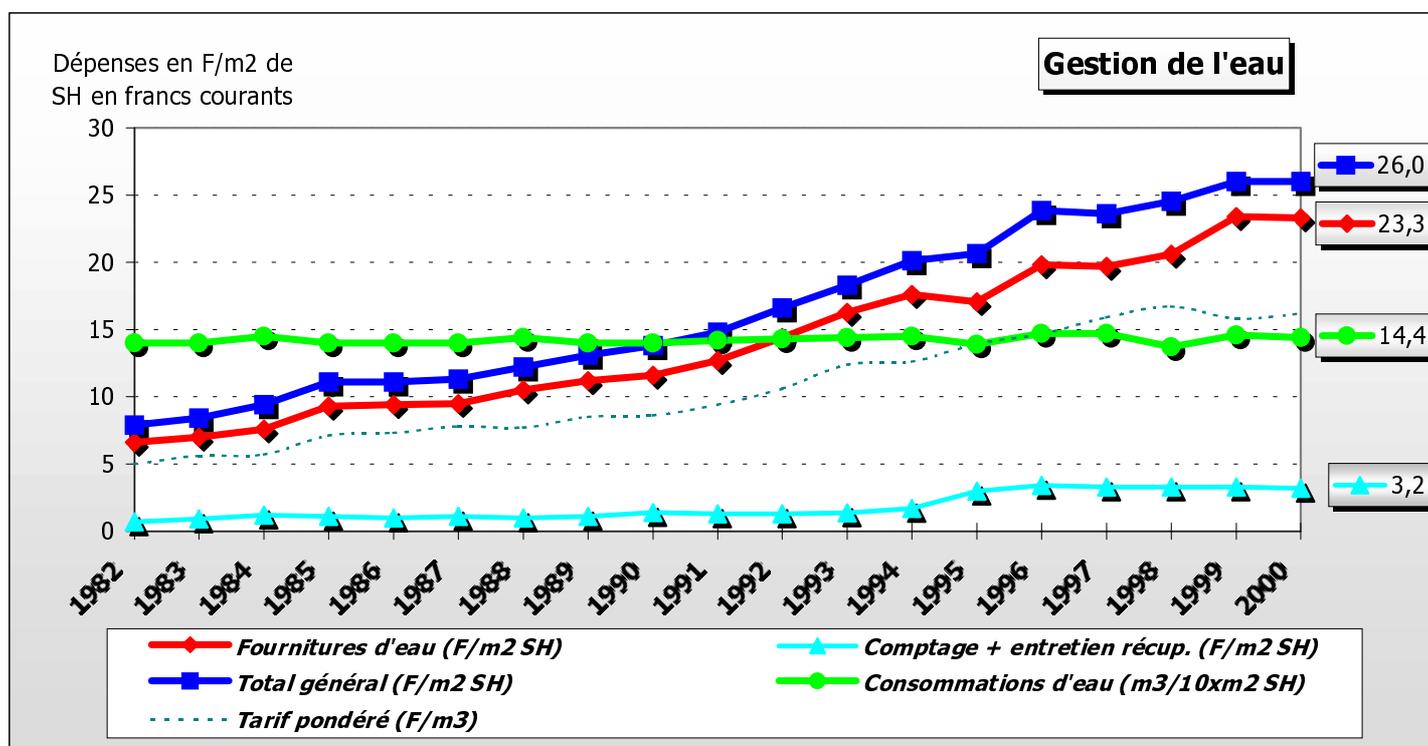


TABLEAU III.1 : Chauffage et production d'eau chaude collectifs

Echantillon immeuble collectif - Zone climatique H1

Dépenses en Francs/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'énergie	42,4	28,5 - 70,9	100
Entretien récupérable	7,3	4,3 - 12,5	86
Entretien non récupérable	4,8	1,0 - 9,6	41
TOTAL RECUPERABLE	49,8	35,8 - 74,2	102
TOTAL chauffage et production eau	53,0	36,4 - 75,9	102

Consommation et tarif de l'énergie	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie en kWh PCI/m ²	162,5	113,5 - 200,8	55
Tarif de l'énergie en Francs/kWh PCI	0,3	0,2 - 0,4	55

Consommation d'eau chaude	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'eau chaude en m ³ /m ²	0,43	0,35 - 0,51	80

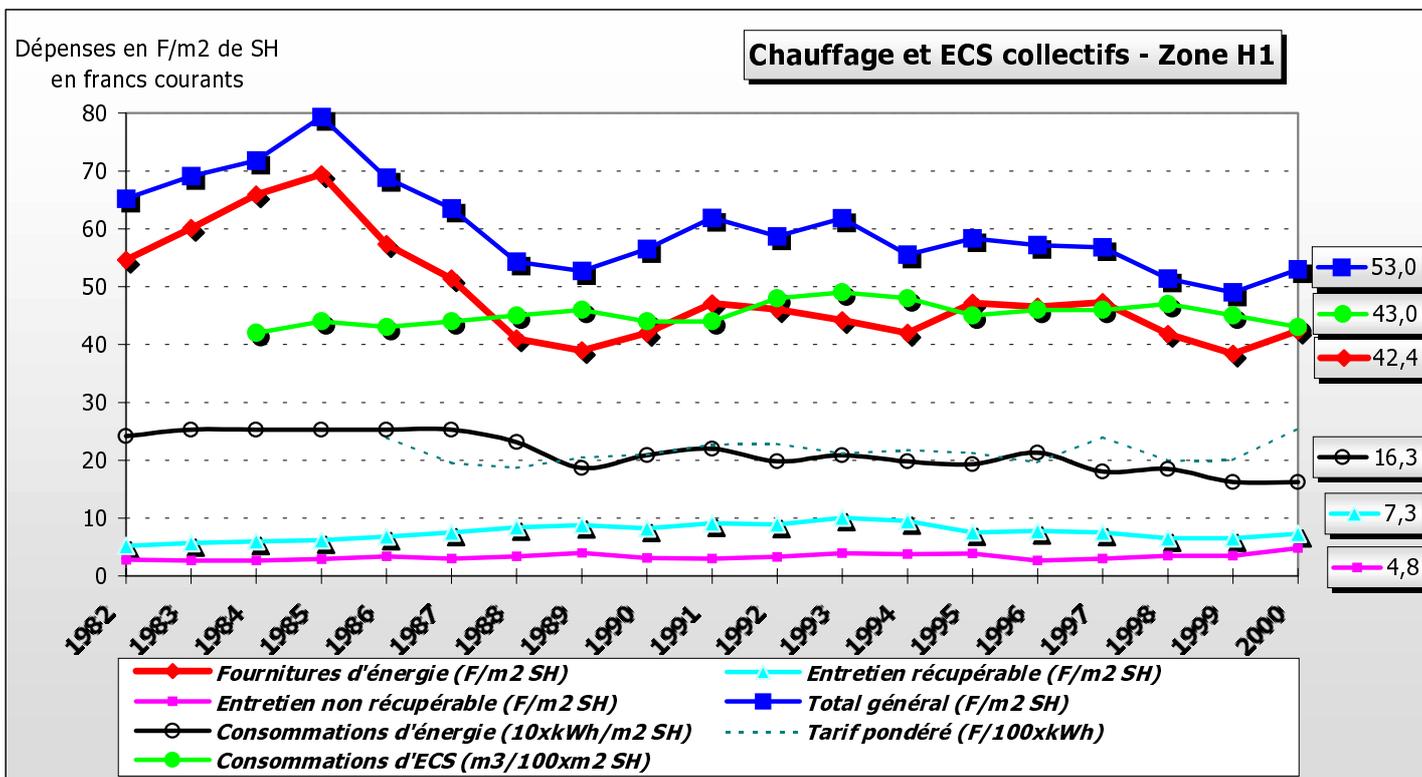


TABLEAU III.2 : Chauffage et production d'eau chaude collectifs

Echantillon immeuble collectif - Zones climatiques H2 et H3

<i>Dépenses en Francs/m² S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Fourniture totale d'énergie	35,7	24,9 - 46,9	57
Entretien récupérable	5,0	3,1 - 10,0	57
Entretien non récupérable	4,2	1,6 - 7,6	38
TOTAL RECUPERABLE	40,9	29,8 - 54,5	57
TOTAL chauffage et production eau	44,9	32,4 - 59,1	57

<i>Consommation et tarif de l'énergie</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Quantités d'énergie en kWh PCI/m ²	169,7	135,5 - 205,6	27
Tarif de l'énergie en Francs/kWh PCI	0,21	0,17 - 0,30	27

<i>Consommation d'eau chaude</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Quantités d'eau chaude en m ³ /m ²	0,49	0,40 - 0,63	44

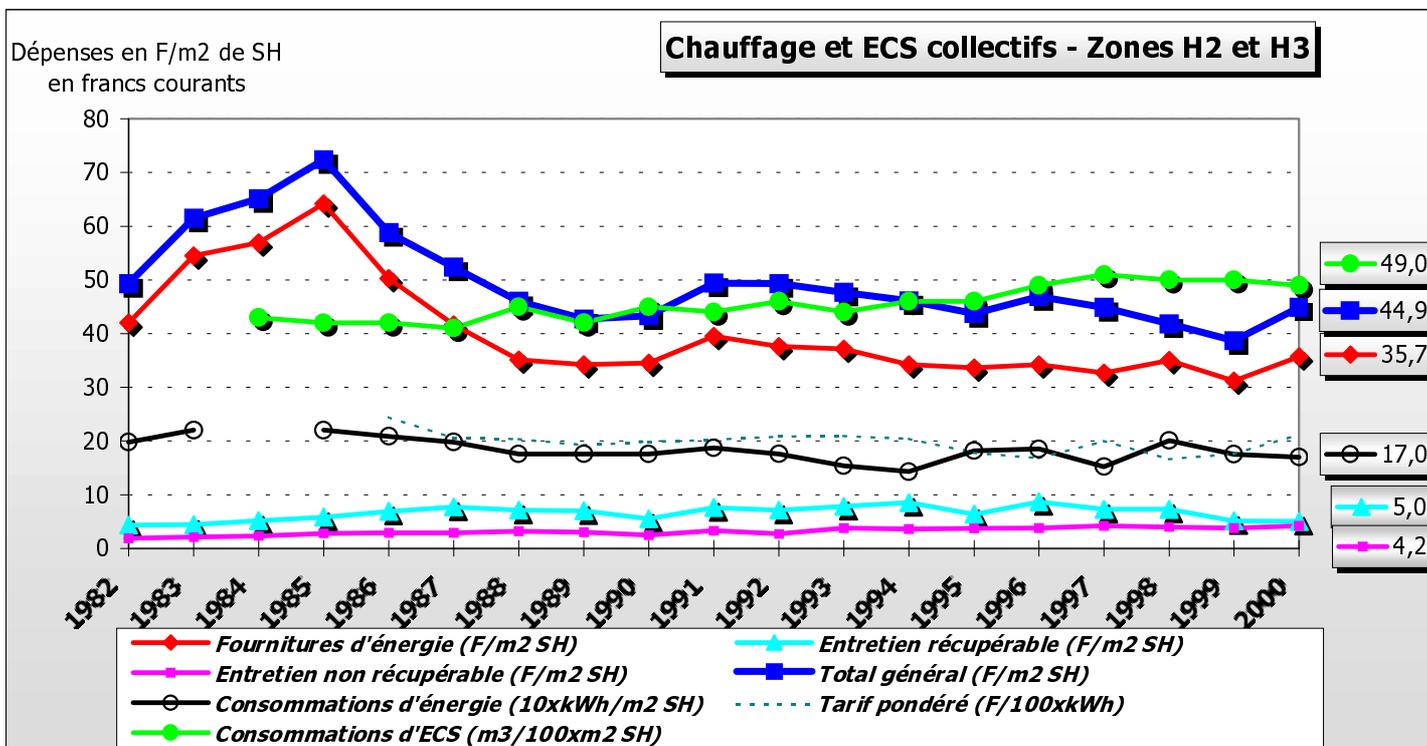


TABLEAU IV.1 : Chauffage et production d'eau chaude individuels Immeuble collectif

Echantillon immeuble collectif - Toutes zones climatiques

<i>Dépenses en Francs/m² S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Entretien récupérable	5,7	3,7 - 6,9	124
Entretien non récupérable	2,6	1,8 - 3,4	84
TOTAL chauffage et production eau	7,4	4,2 - 9,5	129

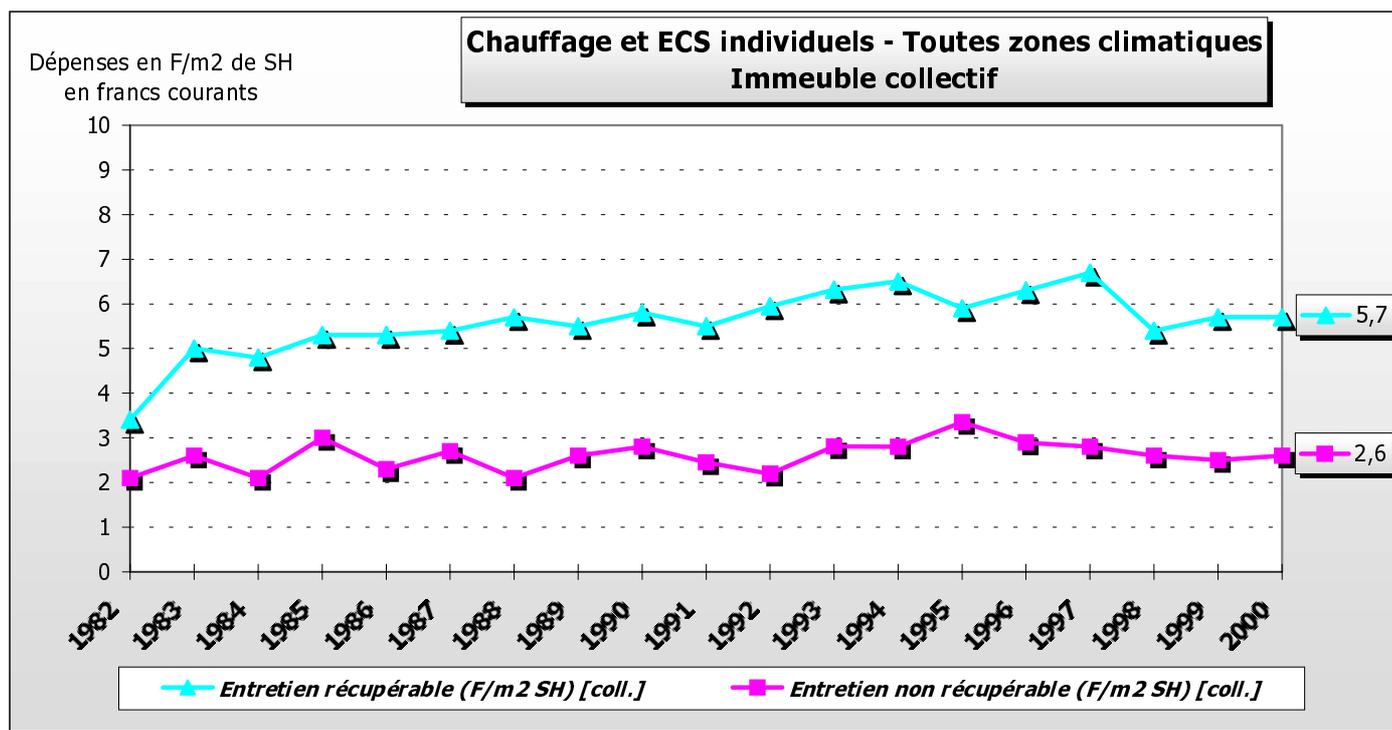


TABLEAU IV.2 : Chauffage et production d'eau chaude individuels Pavillons

Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques

<i>Dépenses en Francs/m2 S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Entretien récupérable	4,3	3,1 - 5,7	52
Entretien non récupérable	1,9	1,2 - 2,7	33
TOTAL chauffage et production eau	5,7	3,6 - 7,7	52

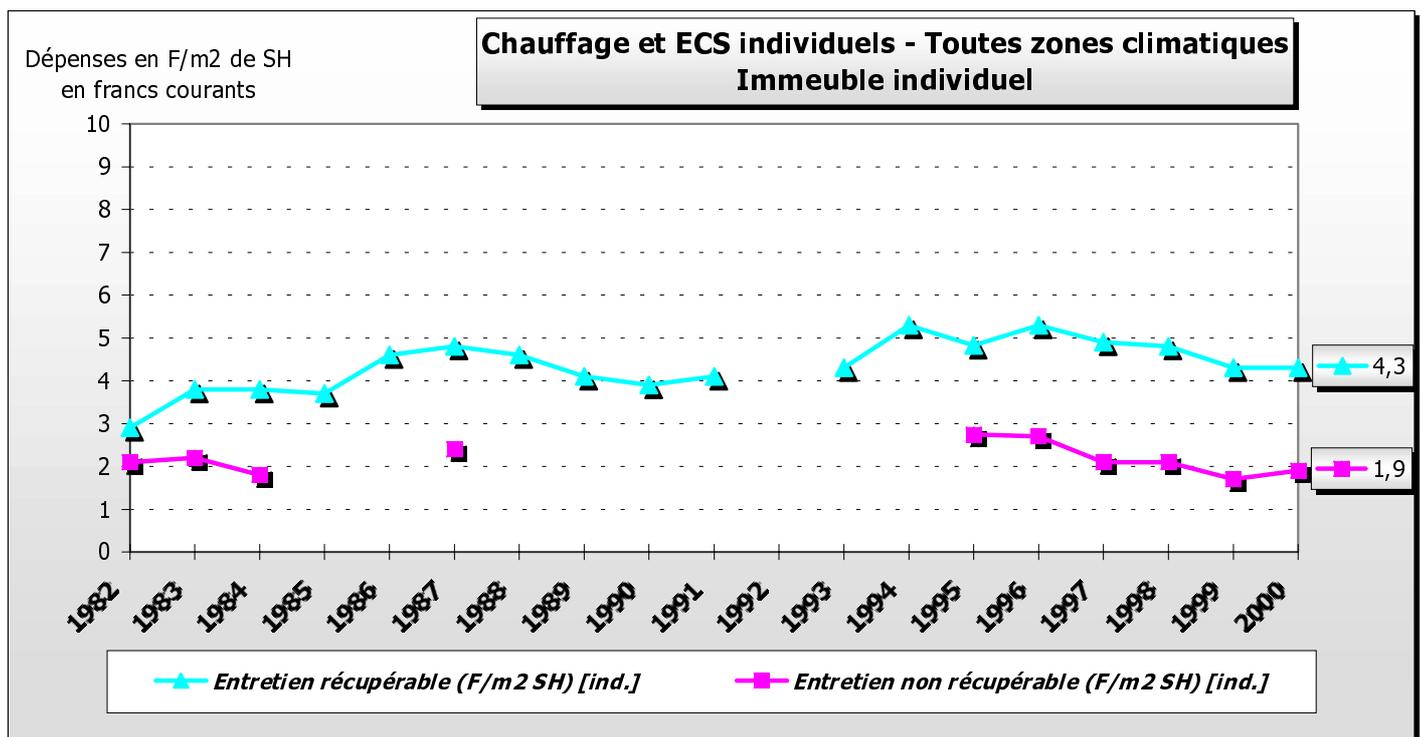


TABLEAU V.1 : Chauffage collectif et production d'eau chaude individuelle

Echantillon immeuble collectif - Zone climatique H1

<i>Dépenses en Francs/m2 S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Fourniture totale d'énergie	34,0	21,4 - 50,1	93
Entretien récupérable	6,9	3,4 - 13,3	94
Entretien non récupérable	3,1	0,8 - 6,7	59
TOTAL RECUPERABLE	43,4	32,1 - 58,3	97
TOTAL chauffage et production d'ECS	45,2	34,7 - 59,5	97

<i>Consommation et tarif de l'énergie</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Quantités d'énergie (kWh PCI/m2 S.H./an)	130,4	93,4 - 208,8	41
Tarif de l'énergie en Francs/kWh PCI	0,19	0,17 - 0,40	37

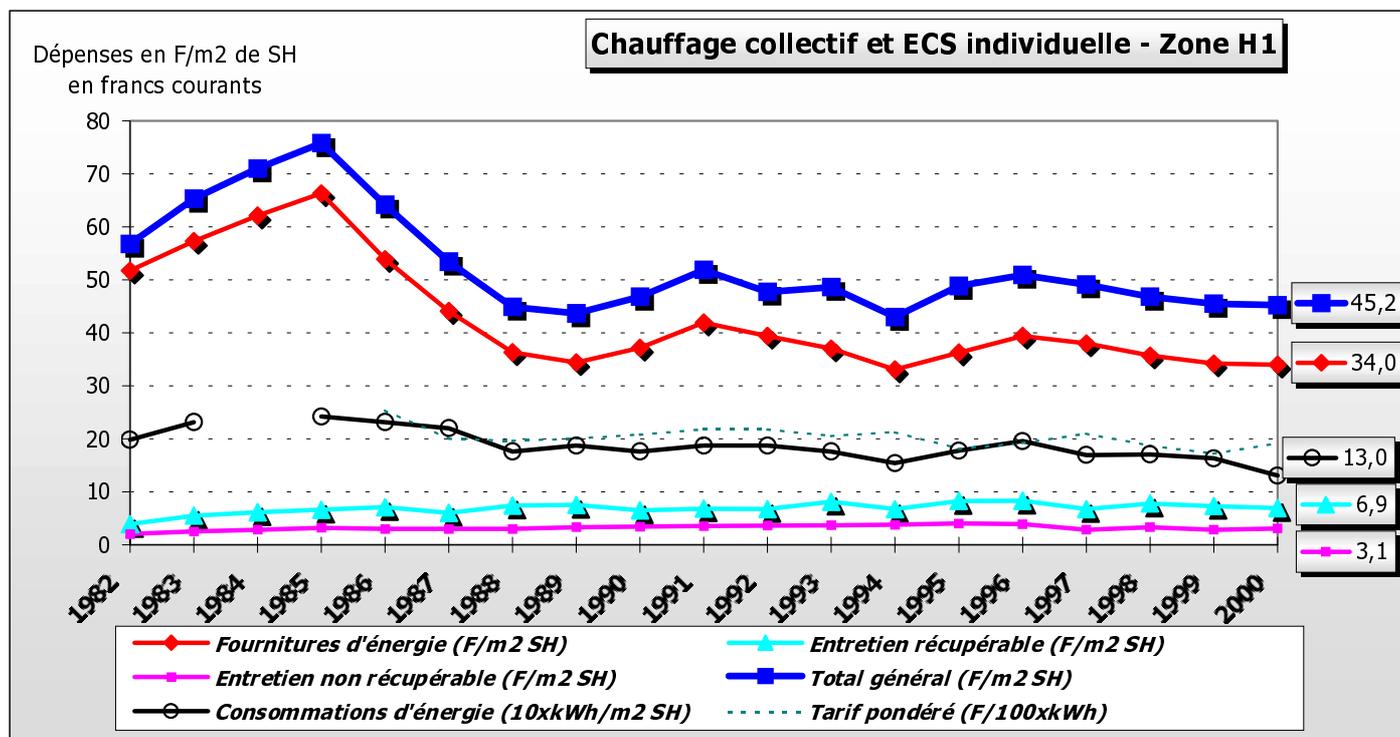


TABLEAU V.2 : Chauffage collectif et production d'eau chaude individuelle

Echantillon immeuble collectif - Zones climatiques H2 et H3

<i>Dépenses en Francs/m² S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Fourniture totale d'énergie	28,3	23,6 - 33,9	33
Entretien récupérable	3,7	2,9 - 6,4	34
Entretien non récupérable	-	- - -	15
TOTAL RECUPERABLE	32,1	26,2 - 41,1	34
TOTAL chauffage et production d'ECS	32,9	26,2 - 45,6	34

<i>Consommation d'eau chaude</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Quantités d'eau chaude en m ³ /m ²	-	- - -	6
Tarif de l'énergie en Francs/kWh PCI	-	- - -	6

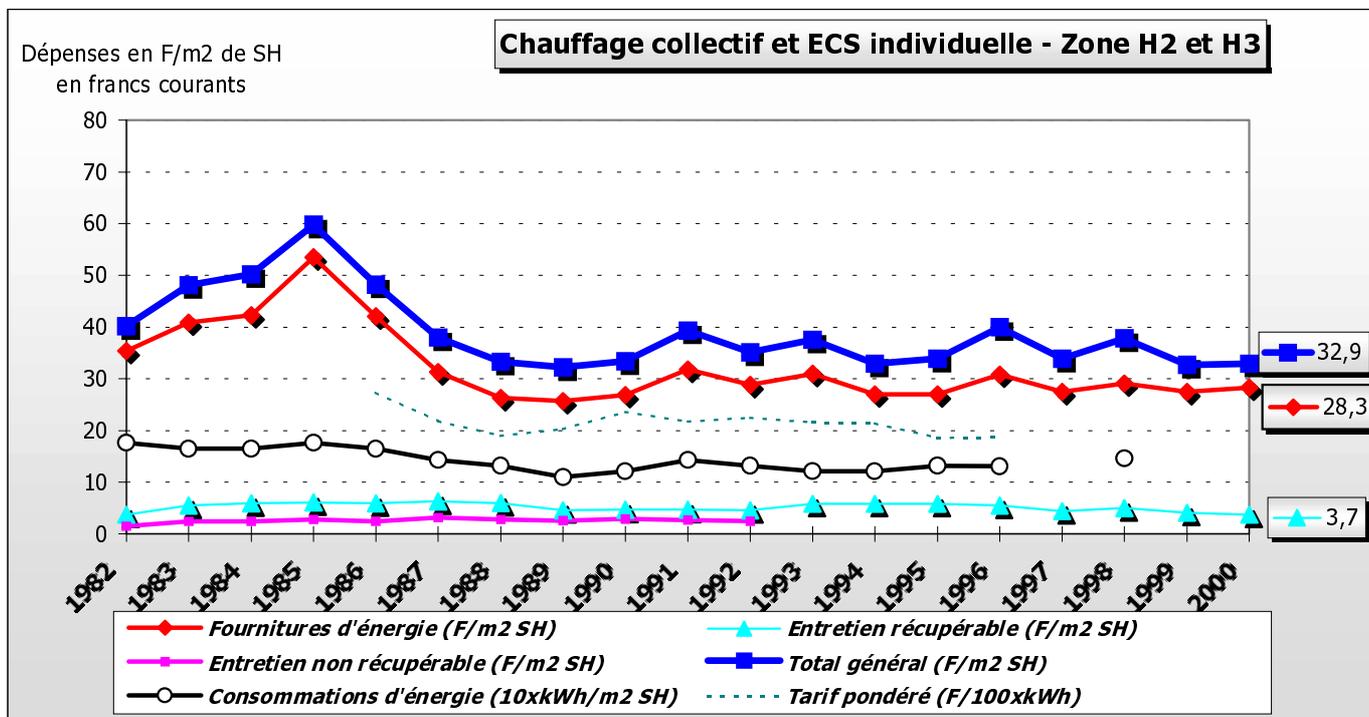


TABLEAU VI : Chauffage électrique mixte et production d'E.C.S. individuelle

Echantillon immeuble collectif - Toutes zones climatiques

<i>Dépenses en Francs/m² S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Fourniture totale d'énergie *	31,4	22,5 - 37,9	26
Entretien récupérable	-	- - -	19
Entretien non récupérable	-	- - -	5
TOTAL RECUPERABLE	33,4	23,7 - 41,1	26
TOTAL chauffage et production d'ECS	33,4	24,0 - 42,7	26

<i>Consommation et tarif de l'énergie *</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Quantités d'énergie en kWh/m ² S.H./an	-	- - -	22
Tarif de l'énergie en Francs/kWh	-	- - -	22

* Chauffage de base uniquement hors consommations d'appoint

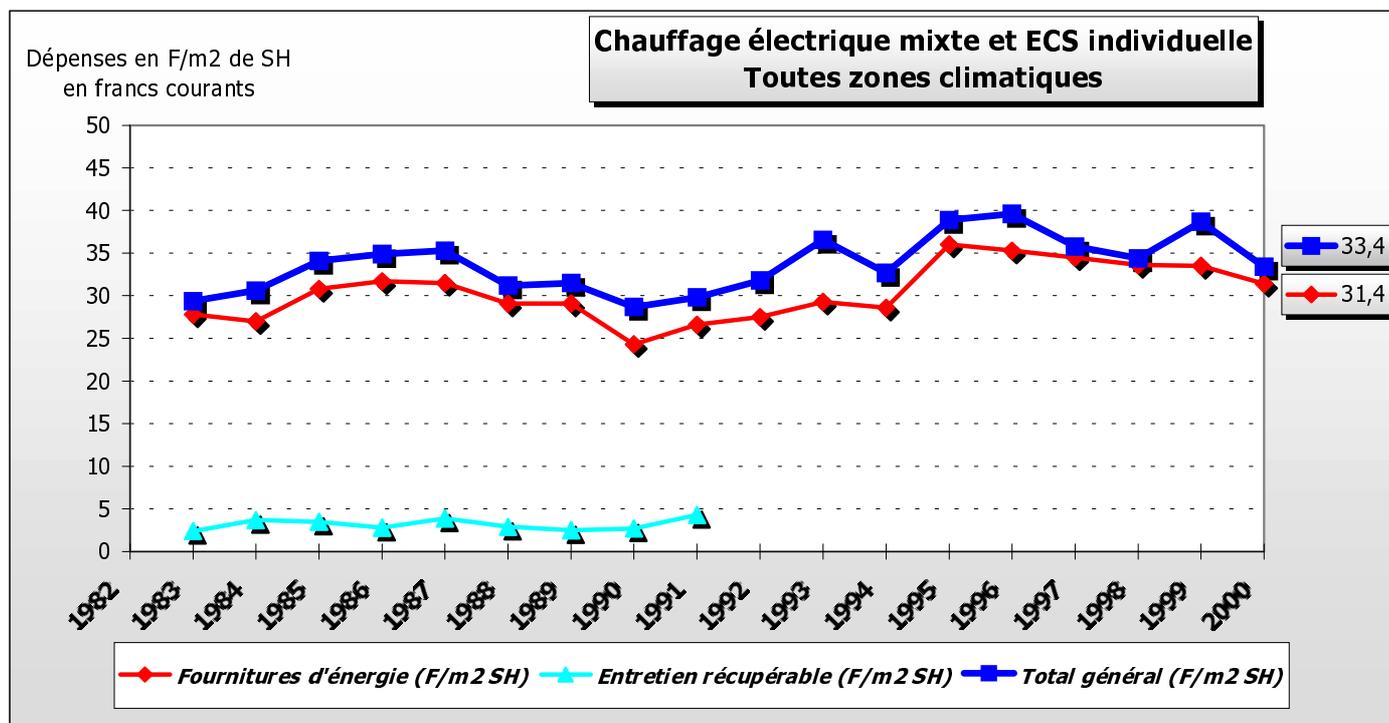
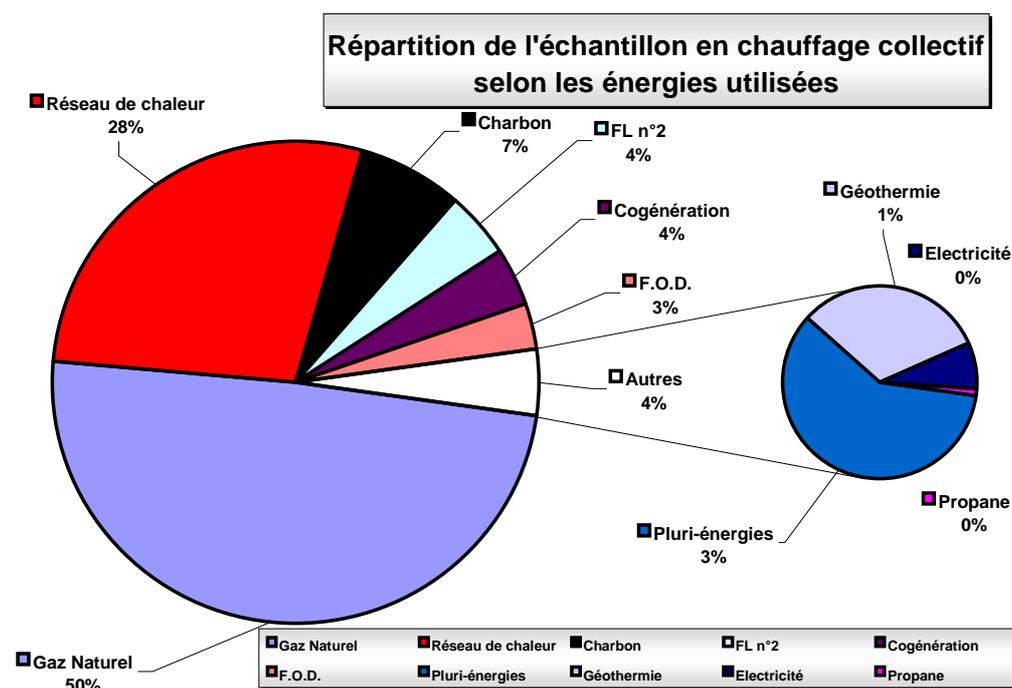


TABLEAU VII : Répartition des énergies - Tarifs de l'énergie

Echantillon chauffage collectif



Tarifs de l'énergie en Francs par kWh	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Réseau de chaleur (kWh thermique*)	0,37	0,24 - 0,42	36
Gaz Naturel (kWh PCI)	0,18	0,16 - 0,33	102

* : Le tarif est appliqué sur une consommation mesurée en sous-station. Il intègre donc les pertes de production en chaufferie et de distribution sur le réseau primaire.

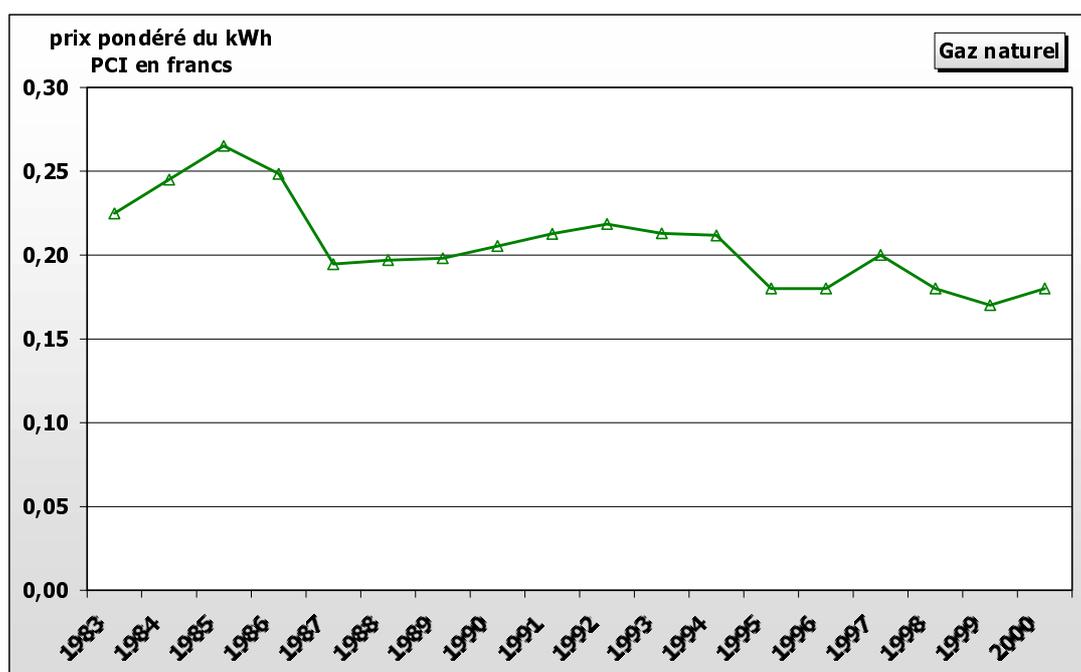


TABLEAU VIII : Electricité des usages communs (hors chauffage)

Echantillon total

<i>Dépenses en Francs/m2 S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Fourniture totale d'électricité	4,0	1,3 - 7,2	600

<i>Consommation et tarif de l'électricité</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Quantités d'électricité en kWh/m2	5,3	1,8 - 9,0	429
Tarif en Francs/kWh de l'électricité	0,83	0,73 - 1,07	429

TABLEAU IX : Ascenseurs

Echantillon total

<i>Dépenses en Francs/m2 S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Entretien récupérable	4,5	2,8 - 7,4	238
Entretien non récupérable	1,7	1,0 - 3,6	200
TOTAL ascenseurs	5,8	3,5 - 10,1	239

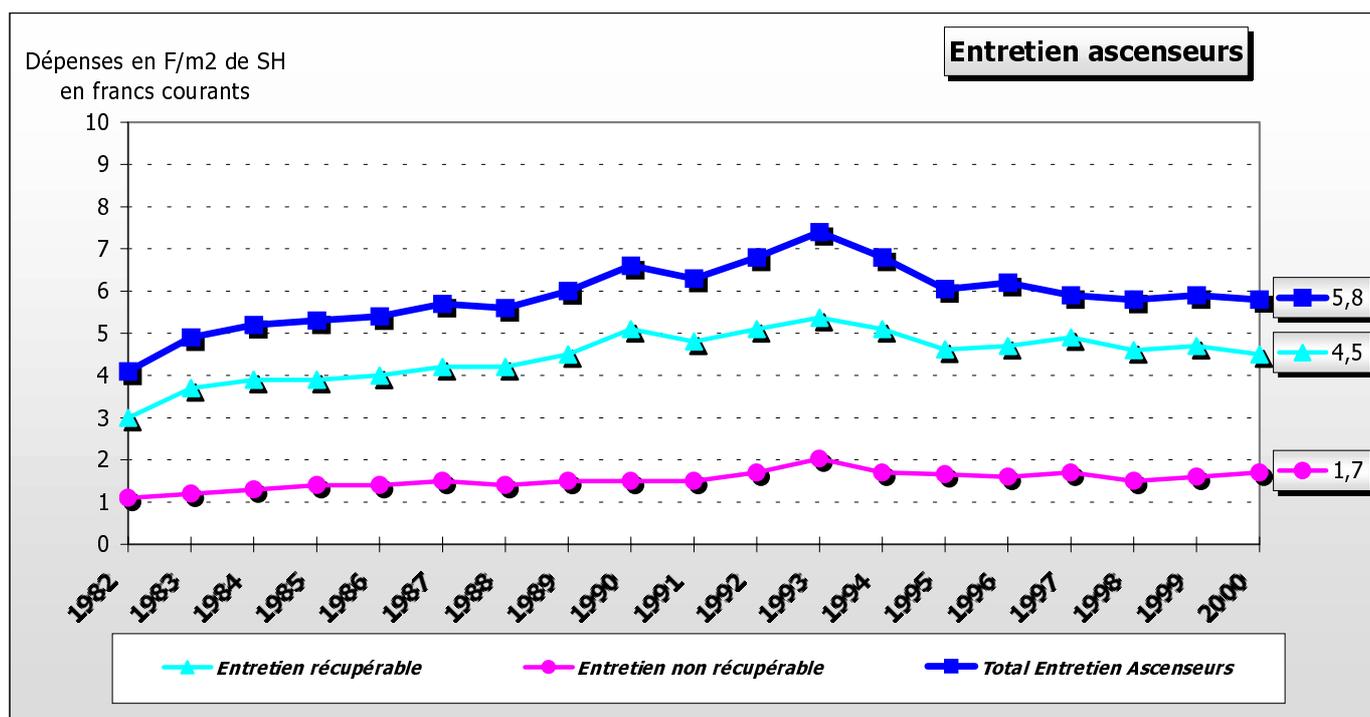


TABLEAU X : Surveillance et entretien de l'immeuble et des abords

Echantillon total

<i>Dépenses en Francs/m2 S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Gardiennage récupérable	14,8	4,4 - 23,4	242
Gardiennage non récupérable	4,6	2,2 - 9,0	175
Entretien parties communes récupérable	11,3	2,4 - 21,9	512
Entretien parties comm. non récupérable	3,9	1,2 - 8,1	235
Elimination rejets récupérable	1,9	0,4 - 7,8	373
Elimination rejets non récupérable	0,4	0,2 - 1,4	195
Entretien espaces extérieurs récupérable	4,2	1,3 - 7,5	444
Entretien espaces extér. non récupérable	1,4	0,6 - 6,4	110
TOTAL RECUPERABLE	22,3	9,8 - 33,2	625
TOTAL surveillance et entretien	25,7	13,3 - 40,0	625

TABLEAU XI : Entretien des équipements divers

Echantillon total

<i>Dépenses en Francs/m2 S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Entretien équipements récupérable	1,5	0,6 - 3,3	334
Entretien équipements non récupérable	1,1	0,3 - 6,0	194
TOTAL entretien équipements divers	2,1	0,8 - 6,1	392

TABLEAU XII : Services divers

Echantillon total

<i>Dépenses en Francs/m2 S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Télévision récupérable	0,7	0,4 - 4,6	325
Télévision non récupérable	0,1	0,1 - 1,0	33
Interphone récupérable	0,3	0,1 - 0,7	72
Interphone non récupérable	0,5	0,2 - 1,1	34
Autres services récupérables	1,3	0,5 - 2,7	101
Autres services non récupérables	-	- - -	7
TOTAL RECUPERABLE	0,9	0,3 - 4,8	388
TOTAL services divers	1,1	0,4 - 4,7	403

TABLEAU XIII : TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES

Echantillon immeuble collectif

<i>Dépenses en Francs/m2 S.H./an</i>			<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre immeubles</i>
Avec chauffage et eau chaude collectifs	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	115,9	89,2 - 165,3	66
		Sans ascenseurs	96,6	69,1 - 117,1	40
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs	111,0	88,6 - 127,2	35
		Sans ascenseurs	-	- - -	21
Avec chauffage et eau chaude individuels	Toutes zones climatiques	Avec ascenseurs	67,6	42,2 - 103,3	61
		Sans ascenseurs	48,1	25,1 - 71,6	122
Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	91,3	74,2 - 113,2	32
		Sans ascenseurs	95,4	75,2 - 116,7	63
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs	-	- - -	16
		Sans ascenseurs	-	- - -	18
Chauffage électrique mixte, et E.C.S. individuelle			68,5	56,1 - 91,8	26

Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques

<i>Dépenses en Francs/m2 S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre immeubles</i>
Avec chauffage et eau chaude individuels	13,5	7,1 - 20,7	74

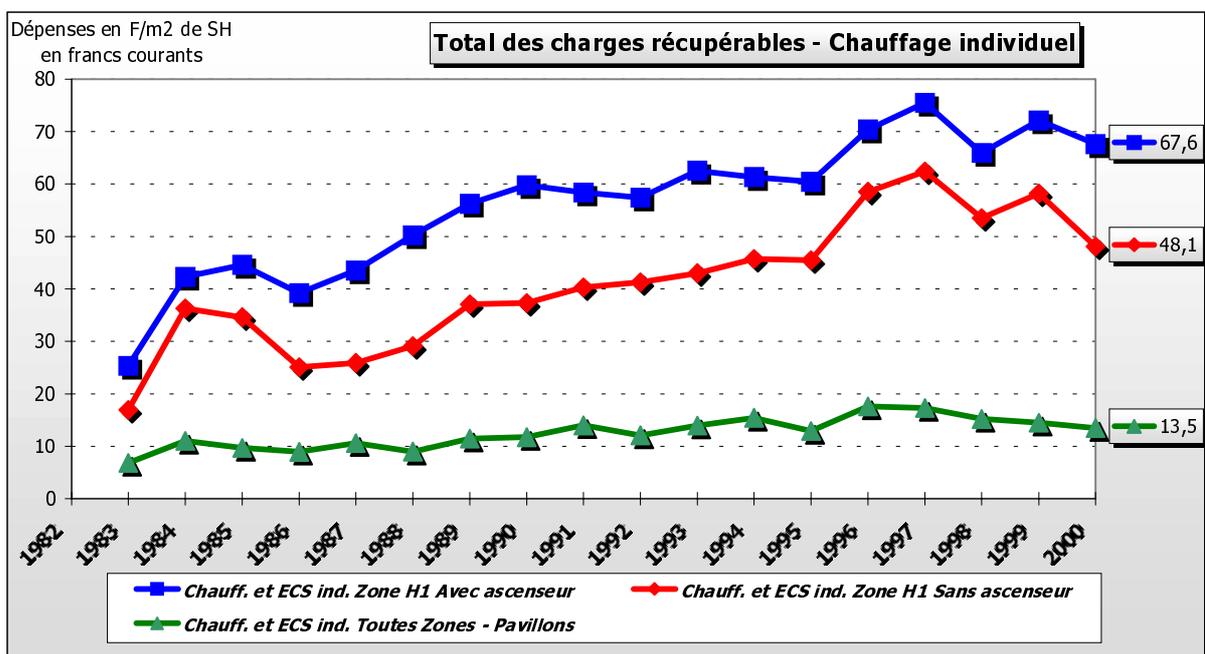
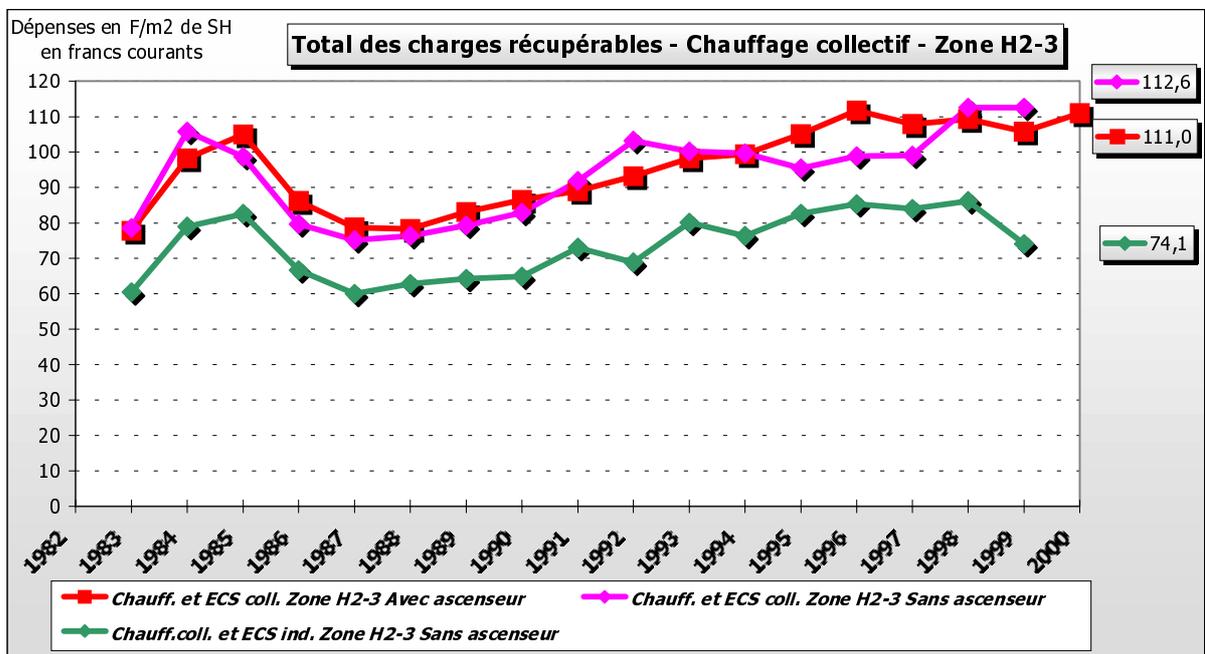
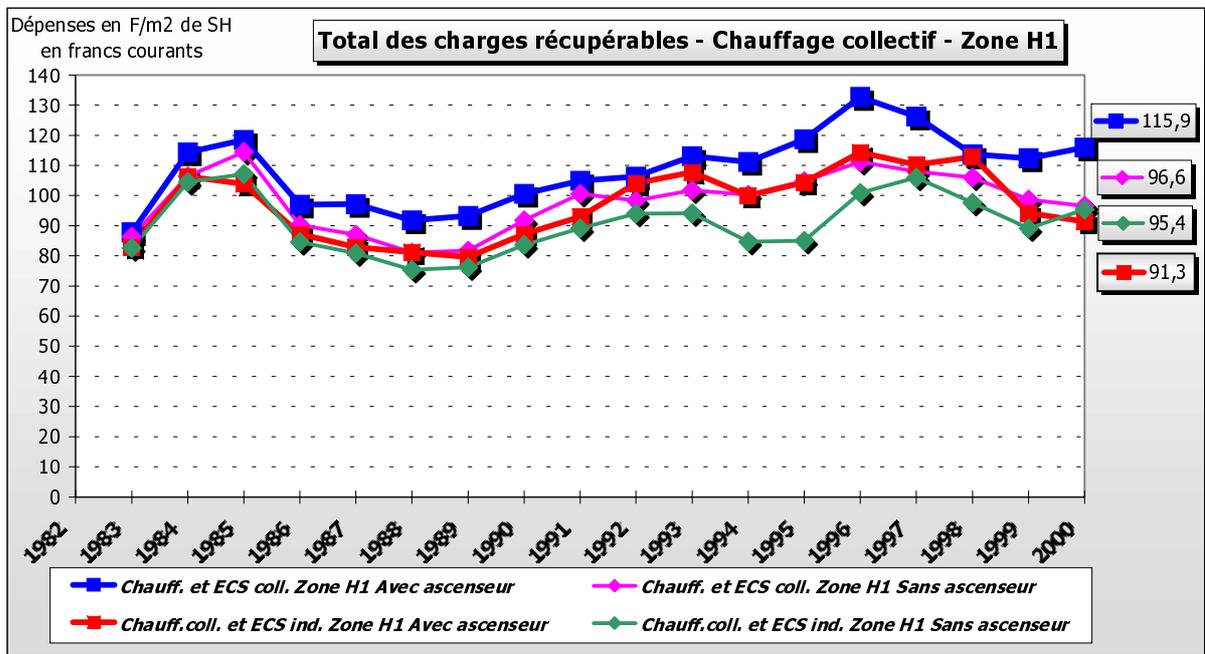


TABLEAU XIV : TOTAL DES CHARGES

Echantillon immeuble collectif

<i>Dépenses en Francs/m2 S.H./an</i>			<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre immeubles</i>
Avec chauffage et eau chaude collectifs	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	127,1	95,1 - 187,6	66
		Sans ascenseurs	100,6	76,6 - 130,7	40
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs	119,8	97,1 - 139,2	35
		Sans ascenseurs	-	- - -	21
Avec chauffage et eau chaude individuels	Toutes zones climatiques	Avec ascenseurs	83,6	54,9 - 128,2	61
		Sans ascenseurs	60,8	36,3 - 78,9	122
Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	104,9	83,4 - 121,8	32
		Sans ascenseurs	107,0	84,3 - 140,8	63
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs	-	- - -	16
		Sans ascenseurs	-	- - -	18
Chauffage et E.C.S.	électrique mixte, individuelle		78,7	59,6 - 133,0	26

Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques

<i>Dépenses en Francs/m2 S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre immeubles</i>
Avec chauffage et eau chaude individuels	16,7	8,7 - 24,9	74

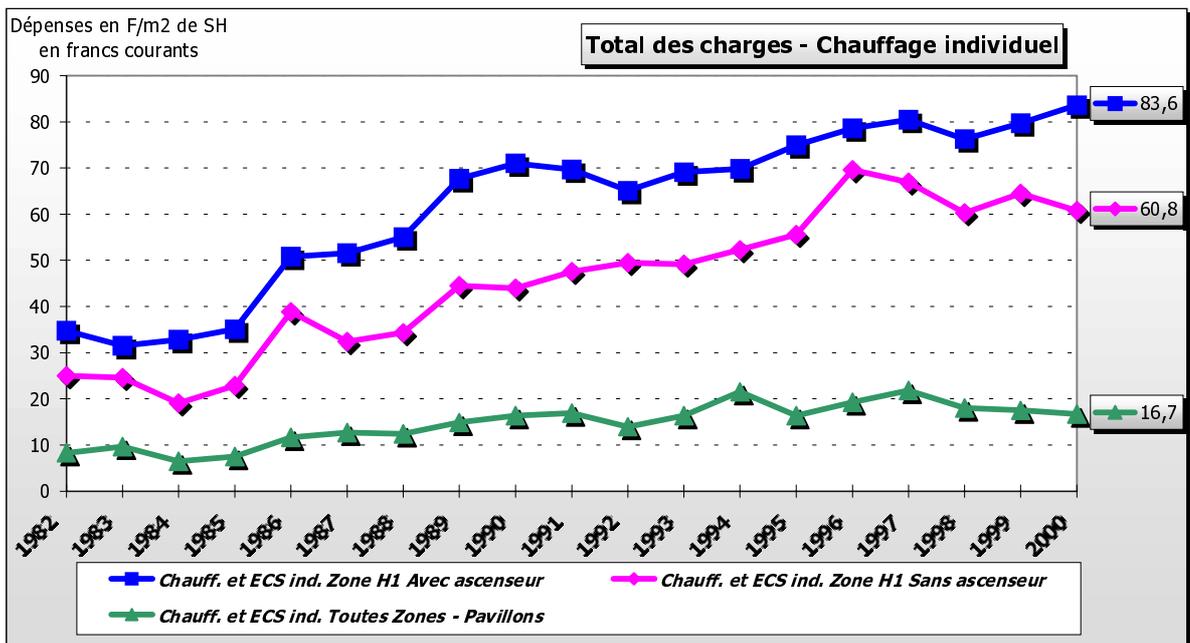
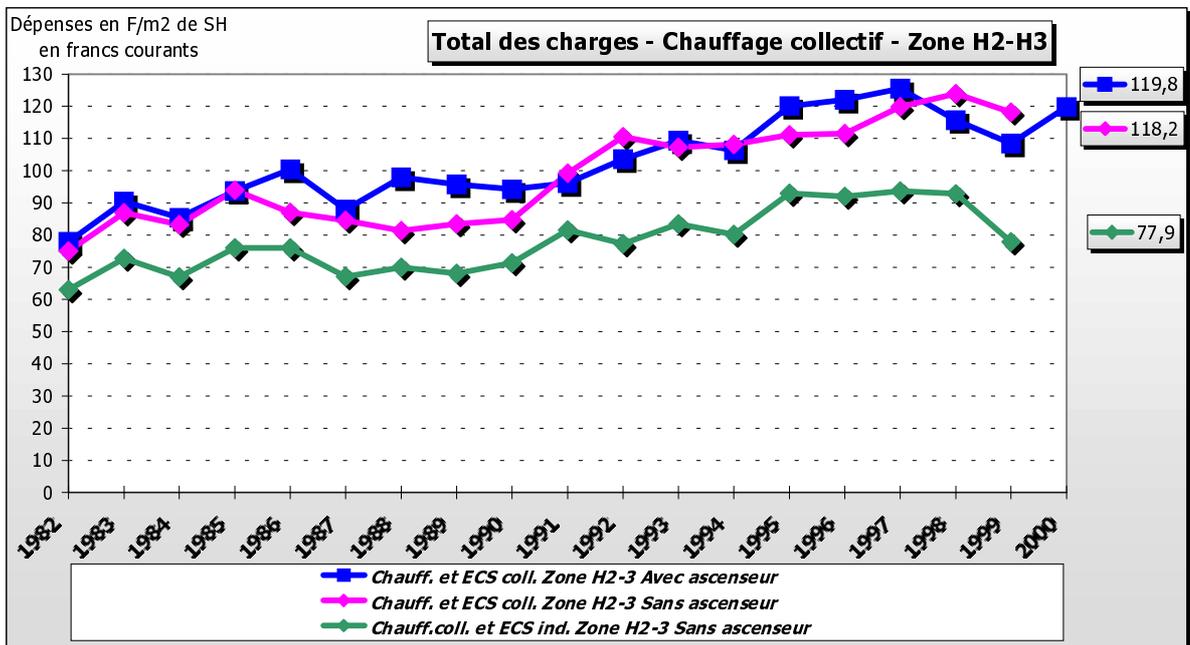
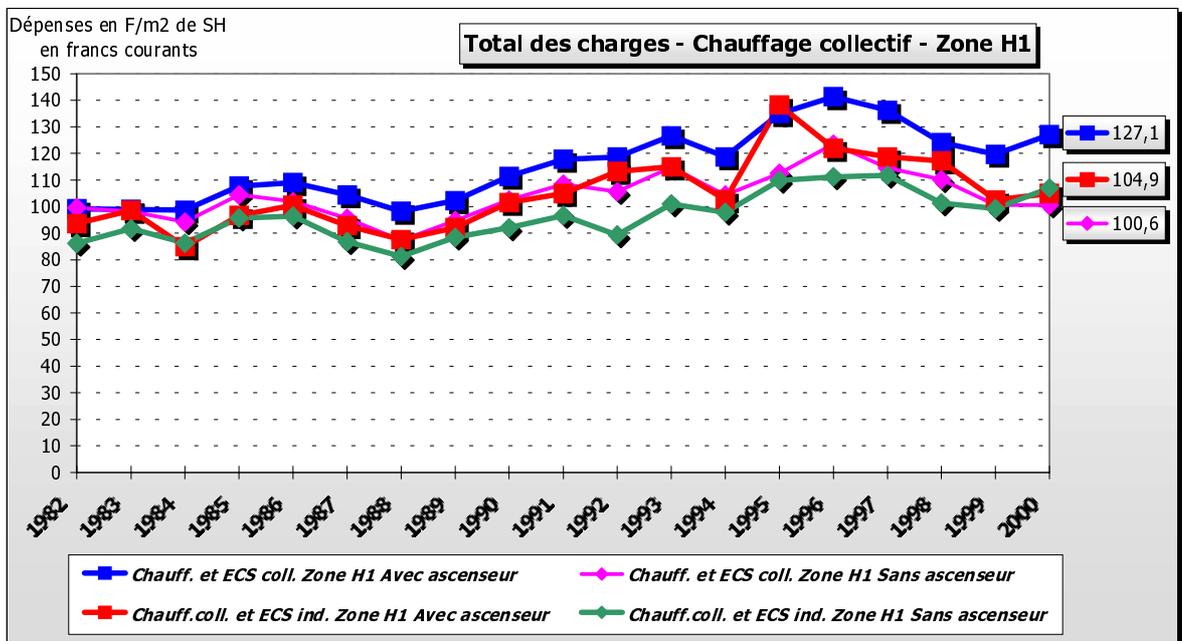


TABLEAU XV : SYNTHÈSE SUR L'ENSEMBLE DES POSTES

Echantillon total

<i>Dépenses en Francs/m² S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
Taxes et redevances	9,0	6,3 - 12,2	524
Eau	16,0	1,8 - 29,5	594
Chauffage et production d'E.C.S.	30,9	6,9 - 53,2	575
Electricité	4,0	1,3 - 7,2	600
Ascenseurs	5,8	3,5 - 10,1	239
Surveillance et entretien	25,7	13,3 - 40,0	625
Equipements divers	2,1	0,8 - 6,1	392
Services divers	1,1	0,4 - 4,7	403

<i>Dépenses en Francs/m² S.H./an</i>	<i>valeur médiane</i>	<i>intervalle de référence</i>	<i>nombre d'immeubles</i>
TOTAL RECUPERABLE	74,2	34,7 - 111,3	687
TOTAL NON RECUPERABLE	6,3	2,2 - 17,2	571
TOTAL GENERAL	84,2	39,3 - 122,6	687

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).