



L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT



OBSERVATOIRE DES CHARGES LOCATIVES

**DONNEES FRANCE ENTIERE
ANNEE DE CHARGES 2005**

**DEPENSES EN EUROS/M2
POUR CHACUN DES POSTES DE CHARGES
(Présentation simplifiée)**

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
INDICATIONS POUR LA LECTURE DES TABLEAUX	3
TABLEAU I : Taxes et redevances	4
Echantillon total	4
TABLEAU II : Gestion collective de l'eau	5
Distribution collective EF & ECS.....	5
TABLEAU III.1 : Chauffage et production d'eau chaude collectifs	6
Echantillon immeuble collectif - Zone climatique H1	6
TABLEAU III.2 : Chauffage et production d'eau chaude collectifs	7
Echantillon immeuble collectif - Zones climatiques H2 et H3.....	7
TABLEAU IV.1 : Chauffage et production d'eau chaude individuels Immeuble collectif	8
Echantillon immeuble collectif - Toutes zones climatiques	8
TABLEAU IV.2 : Chauffage et production d'eau chaude individuels Pavillons	9
Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques	9
TABLEAU V.1 : Chauffage collectif et production d'eau chaude individuelle	10
Echantillon immeuble collectif - Zone climatique H1	10
TABLEAU V.2 : Chauffage collectif et production d'eau chaude individuelle	11
Echantillon immeuble collectif - Zones climatiques H2 et H3.....	11
TABLEAU VI : Chauffage électrique mixte et production d'E.C.S. individuelle.....	12
Echantillon immeuble collectif - Toutes zones climatiques	12
TABLEAU VII : Tarifs de l'énergie.....	13
Echantillon immeuble collectif	13
TABLEAU VIII : Electricité des usages communs (hors chauffage).....	14
Echantillon total	14
TABLEAU IX : Ascenseurs	15
Echantillon total	15
TABLEAU X : Surveillance et entretien de l'immeuble et des abords.....	16
Echantillon total	16
TABLEAU XI : Entretien des équipements divers	17
Echantillon total	17
TABLEAU XII : Services divers	18
Echantillon total	18
TABLEAU XIII : TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	19
Echantillon immeuble collectif	19
Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques	19
TABLEAU XIV : TOTAL DES CHARGES	21
Echantillon immeuble collectif	21
Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques	21
TABLEAU XV : SYNTHESE SUR L'ENSEMBLE DES POSTES.....	23
Echantillon total	23

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 15^(*) :
 - 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):
 - euros 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) :
 - euros par m³ pour l'eau froide,
 - euros par kWh PCI pour le chauffage et la production d'E.C.S. mesurée au niveau de la production,
 - euros par kWh thermique pour le chauffage et la production d'E.C.S. mesurée au niveau de la distribution,
 - euros par kWh pour l'électricité de chauffage, de production d'E.C.S. et des usages généraux.

(*) Toutefois, lorsque le nombre d'immeubles renseignés est inférieur à 25, il faut considérer les valeurs indiquées avec une certaine prudence.

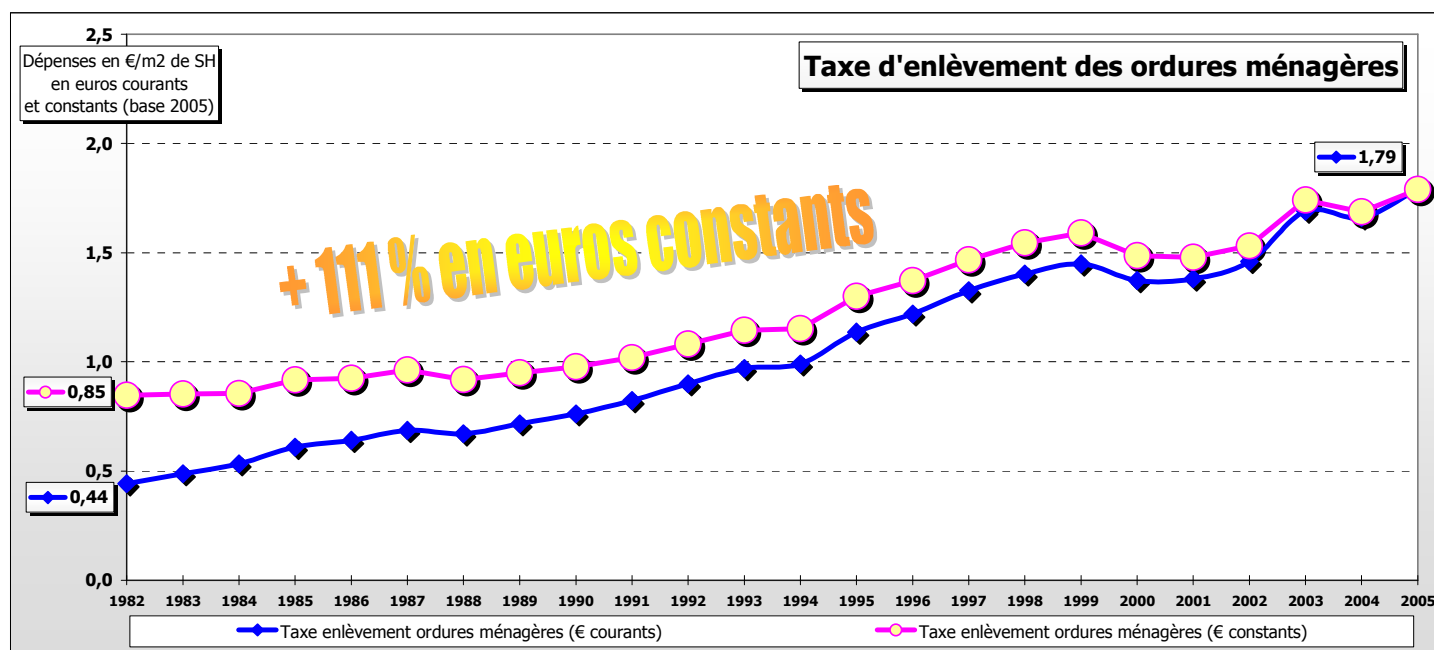
TABLEAU I : Taxes et redevances

Echantillon total

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre immeubles
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	1,79	1,28 - 2,27	881
Autres taxes récupérables (*)	0,43	0,18 - 0,99	20
Autres taxes non récupérables (**)	0,14	0,11 - 0,16	68
TOTAL RECUPERABLE	1,79	1,28 - 2,29	881
TOTAL des taxes et redevances	1,81	1,29 - 2,30	881

(*) 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).



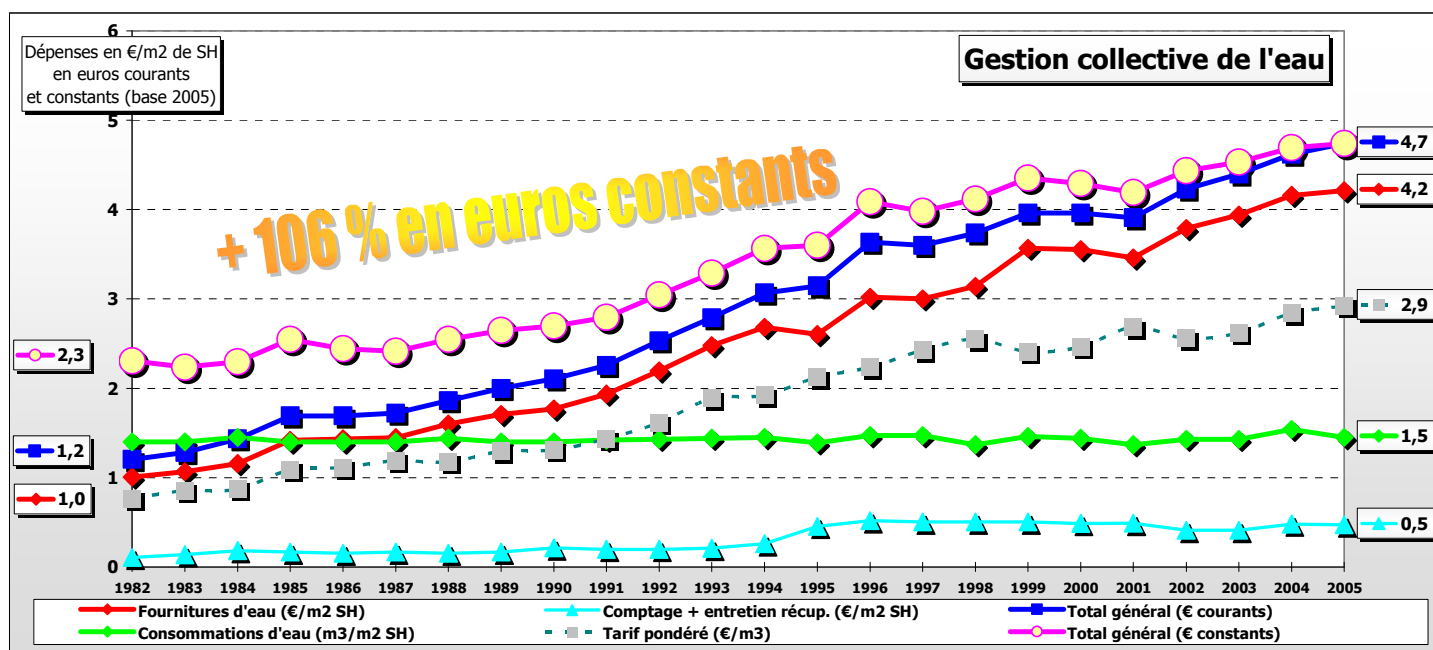
Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1982 en euros courants	Dépenses 1982 en euros constants 2005	Dépenses 2005 en euros	Pourcentage de variation en euros constants
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	29,2 €	55,9 €	118,1 €	111%

TABLEAU II : Gestion collective de l'eau

Distribution collective EF & ECS

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'eau	4,21	2,94 - 5,76	462
Entretien robinetterie récupérable	0,29	0,21 - 0,42	318
Entretien robinetterie non récupér.	0,15	0,09 - 0,21	197
Location-entretien-relevé compteurs d'eau	0,18	0,11 - 0,35	337
TOTAL RECUPERABLE	4,62	3,18 - 6,21	462
TOTAL gestion collective de l'eau	4,74	3,22 - 6,27	462

Consommations et tarif	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Tarif en euros/m ³	2,92	2,44 - 3,36	438
Quantités d'eau en m ³ /m ² S.H./an	1,45	1,10 - 1,84	438



Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1982 en euros courants	Dépenses 1982 en euros constants 2005	Dépenses 2005 en euros	Pourcentage de variation en euros constants
Total général des dépenses d'eau	79,5 €	152,2 €	312,8 €	106%

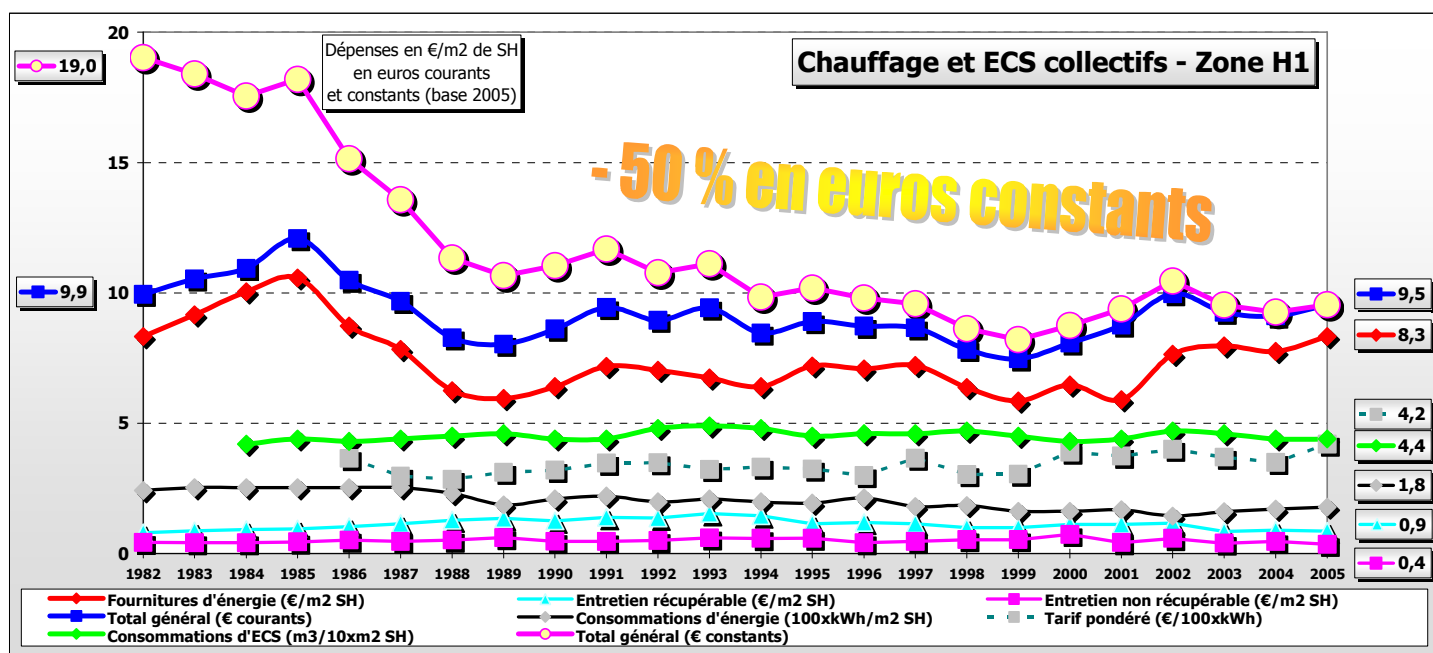
TABLEAU III.1 : Chauffage et production d'eau chaude collectifs

Echantillon immeuble collectif - Zone climatique H1

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'énergie	8,33	6,68 - 11,25	109
Entretien récupérable	0,86	0,41 - 1,51	94
Entretien non récupérable	0,35	0,19 - 0,86	53
TOTAL RECUPERABLE	9,10	7,28 - 11,76	111
TOTAL chauffage et production eau chaude	9,54	7,52 - 12,51	111

Consommations et tarif de l'énergie	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie en kWh PCI/m ² S.H./an	178	155 - 214	57
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	0,042	0,036 - 0,071	57

Consommations d'eau chaude	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'eau chaude en m ³ /m ² S.H./an	0,44	0,36 - 0,57	71



Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1982 en euros courants	Dépenses 1982 en euros constants 2005	Dépenses 2005 en euros	Pourcentage de variation en euros constants
Total général des dépenses de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs	656 €	1 256 €	630 €	-50%

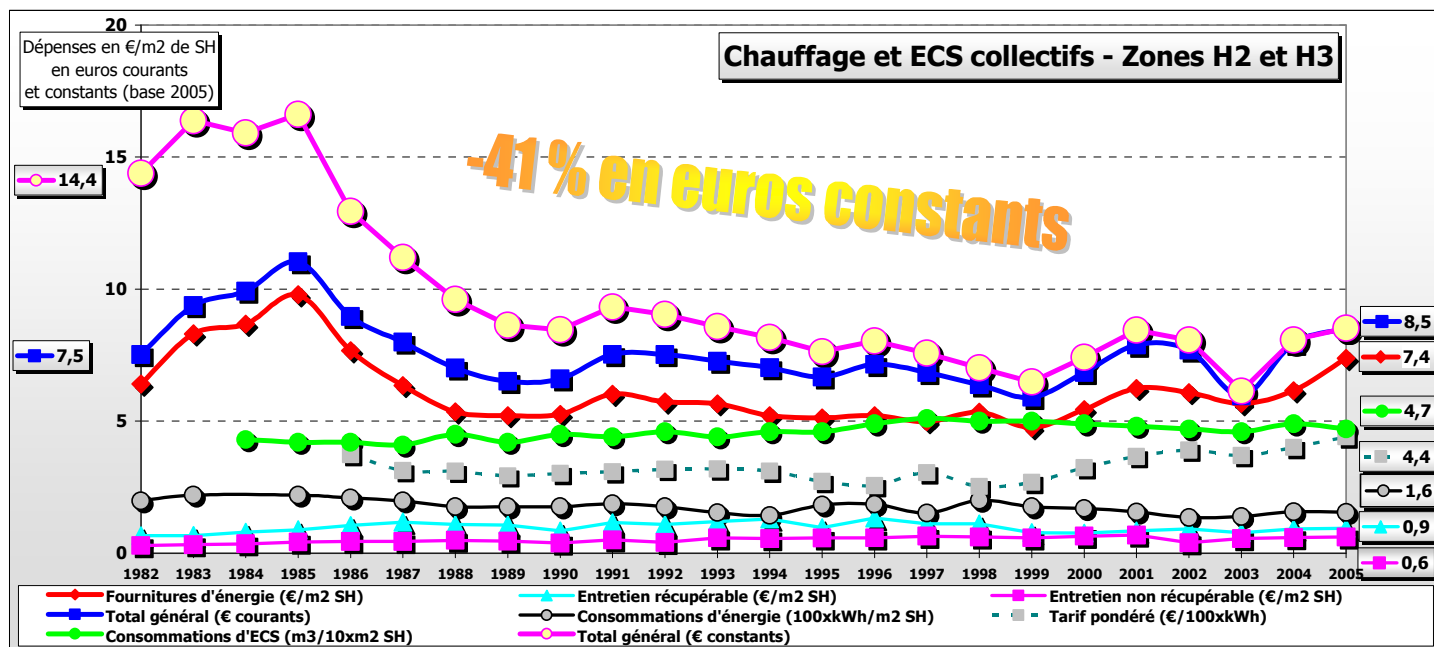
TABLEAU III.2 : Chauffage et production d'eau chaude collectifs

Echantillon immeuble collectif - Zones climatiques H2 et H3

Dépenses en euros/m ² 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/m ² 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 m ³ /m ² SH/an	0,47	0,34 - 0,59	34

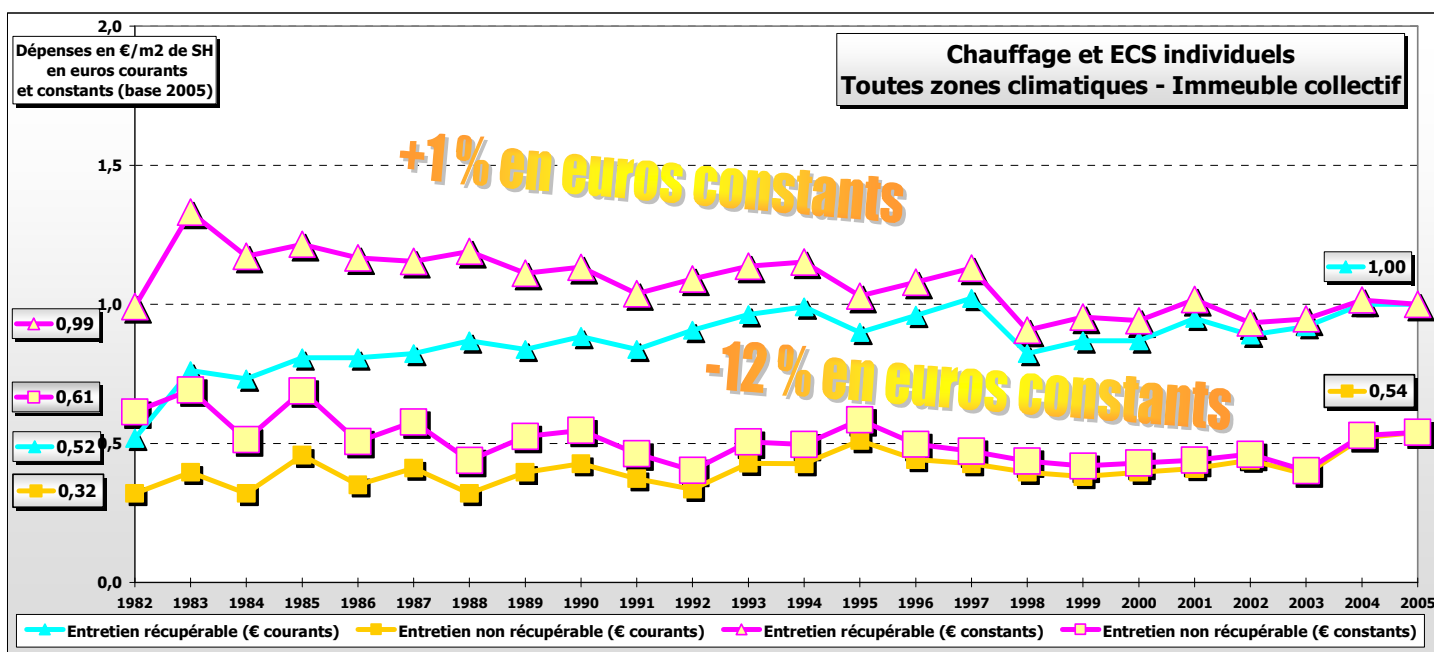


Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1982 en euros courants	Dépenses 1982 en euros constants 2005	Dépenses 2005 en euros	Pourcentage de variation en euros constants
Total général des dépenses de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs	496 €	950 €	562 €	-41%

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

Echantillon immeuble collectif - Toutes zones climatiques

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Entretien récupérable	1,00	0,53 - 1,39	295
Entretien non récupérable	0,54	0,33 - 0,71	57
TOTAL chauffage et production eau chaude	1,02	0,62 - 1,55	299

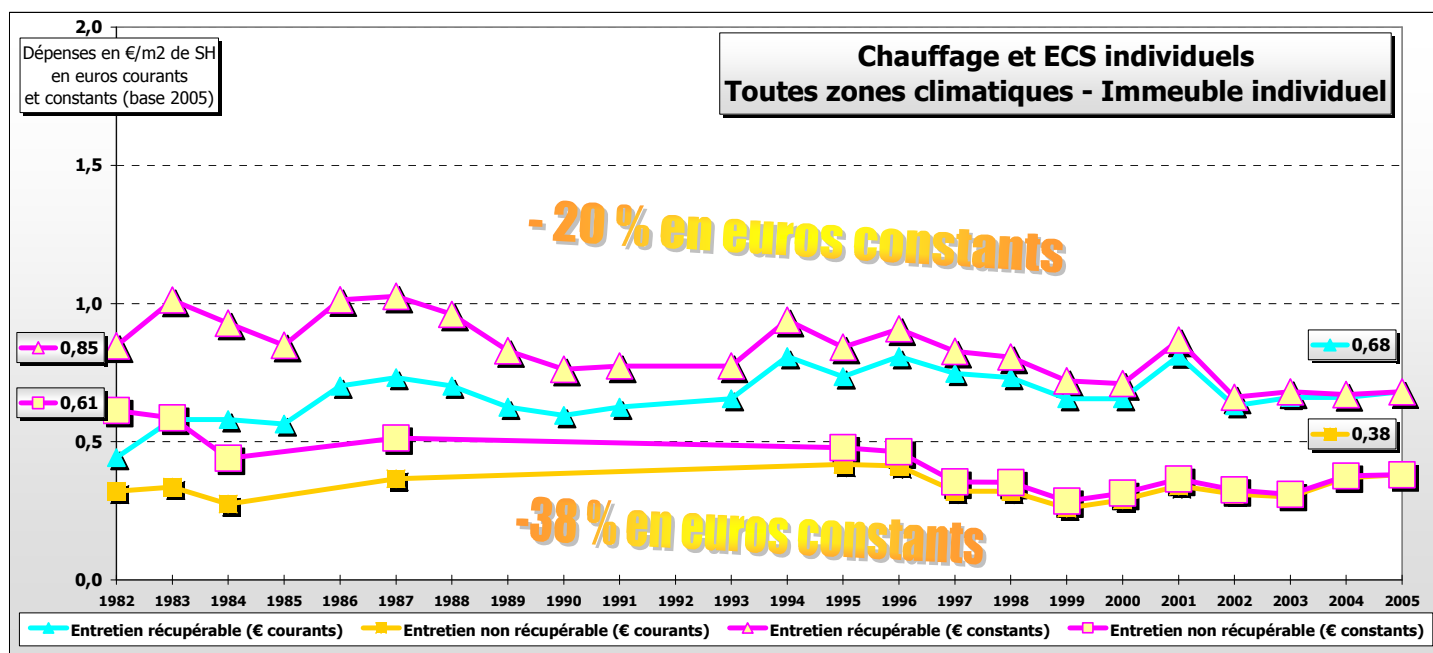


Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1982 en euros courants	Dépenses 1982 en euros constants 2005	Dépenses 2005 en euros	Pourcentage de variation en euros constants
Dépenses d'entretien récupérables	34,2 €	65,5 €	66,0 €	1%
Dépenses d'entretien non récupérables	21,1 €	40,5 €	35,6 €	-12%

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

Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Entretien récupérable	0,68	0,37 - 1,02	181
Entretien non récupérable	0,38	0,24 - 0,52	27
TOTAL chauffage et production eau chaude	0,76	0,38 - 1,12	182



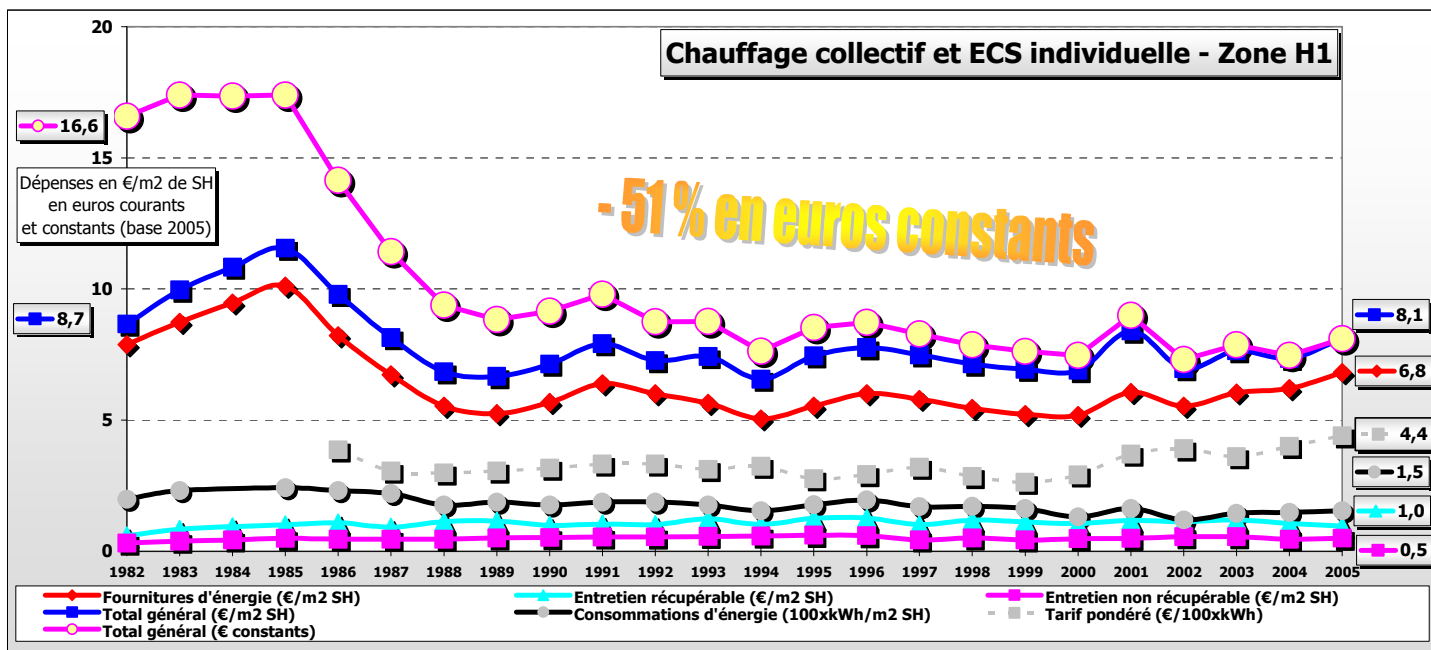
Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1982 en euros courants	Dépenses 1982 en euros constants 2005	Dépenses 2005 en euros	Pourcentage de variation en euros constants
Dépenses d'entretien récupérables	29,2 €	55,9 €	44,9 €	-20%
Dépenses d'entretien non récupérables	21,1 €	40,5 €	25,1 €	-38%

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

Echantillon immeuble collectif - Zone climatique H1

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'énergie	6,81	5,22 - 10,23	150
Entretien récupérable	0,96	0,60 - 1,45	151
Entretien non récupérable	0,50	0,25 - 0,74	65
TOTAL RECUPERABLE	7,75	6,15 - 11,41	154
TOTAL chauffage et production d'ECS	8,10	6,38 - 11,46	154

Consommations et tarif de l'énergie	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie (kWh PCI/m ² S.H./an)	154	120 - 202	105
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	0,044	0,035 - 0,063	105



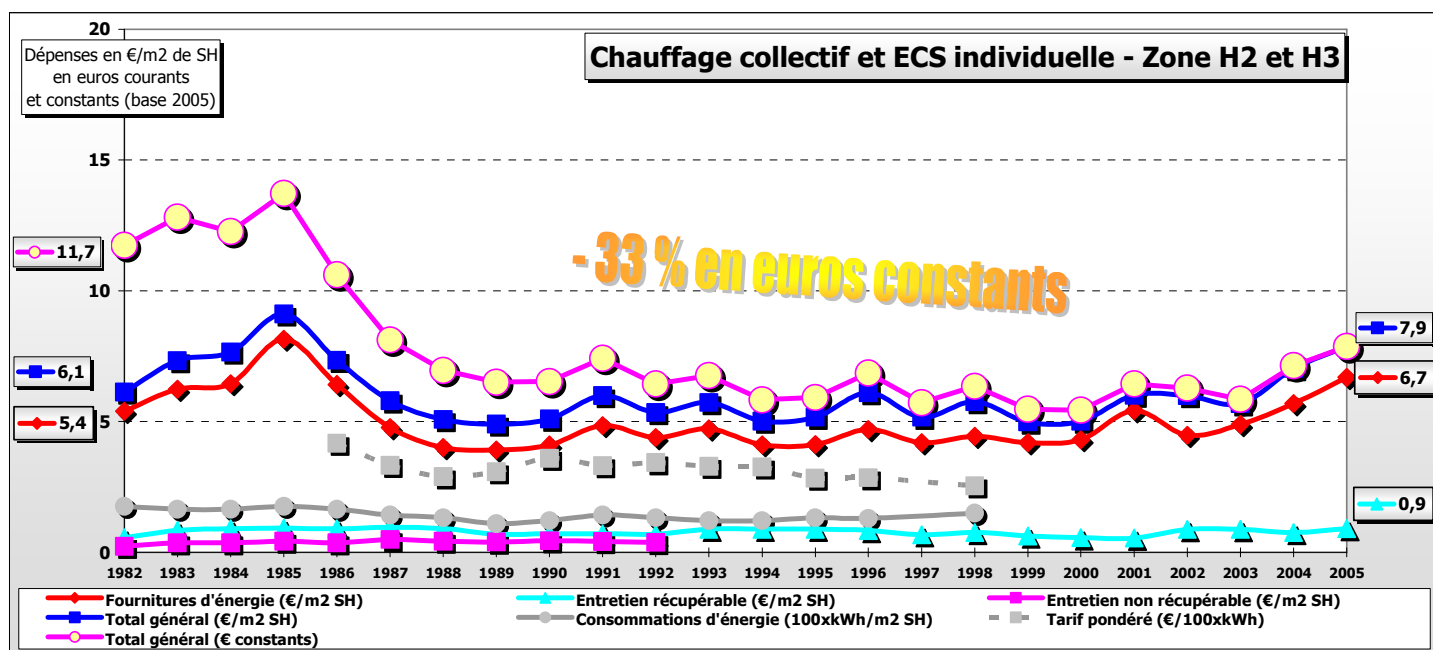
Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1982 en euros courants	Dépenses 1982 en euros constants 2005	Dépenses 2005 en euros	Pourcentage de variation en euros constants
Total général des dépenses de chauffage [Chauffage collectif & eau chaude individuelle]	571,5 €	1 094,2 €	534,6 €	-51%

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

Echantillon immeuble collectif - Zones climatiques H2 et H3

Dépenses en euros/m ² 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 et tarif de l'énergie	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie (kWh PCI/m ² S.H./an)	155	127 - 208	18
Tarif de l'énergie en euros/kWh PCI	0,043	0,038 - 0,051	18



Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1982 en euros courants	Dépenses 1982 en euros constants 2005	Dépenses 2005 en euros	Pourcentage de variation en euros constants
Total général des dépenses de chauffage [Chauffage collectif & eau chaude individuelle]	404,5 €	774,4 €	519,4 €	-33%

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

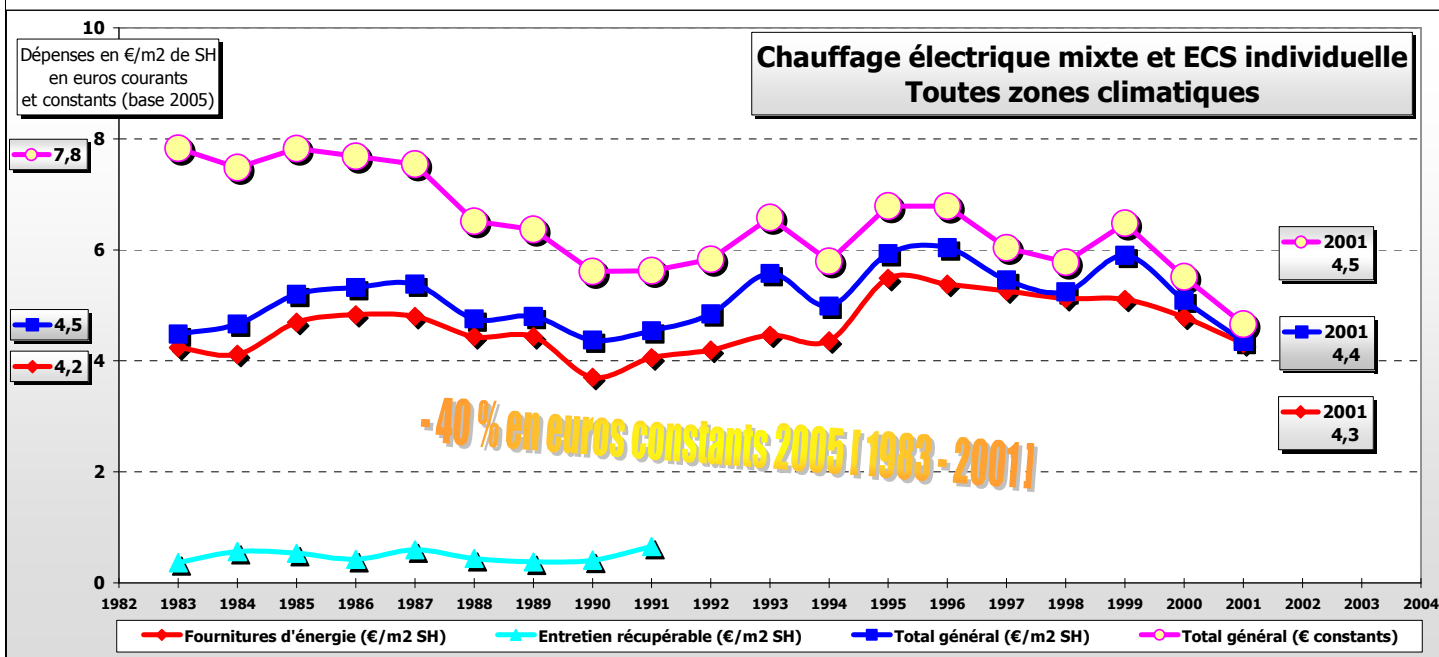
Echantillon immeuble collectif - Toutes zones climatiques

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'énergie *	4,76	3,80 - 6,48	16
Entretien récupérable		-	13
Entretien non récupérable		-	5
TOTAL RECUPERABLE	5,12	4,21 - 6,79	16
TOTAL chauffage et production d'ECS	5,13	4,50 - 6,86	16

Consommations et tarif de l'énergie *	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'énergie en kWh/m ² S.H./an		-	12
Tarif de l'énergie en euros/kWh		-	12

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

NB : Depuis l'année 2002, le nombre de réponses ne permet plus de publier d'informations suffisamment représentatives.



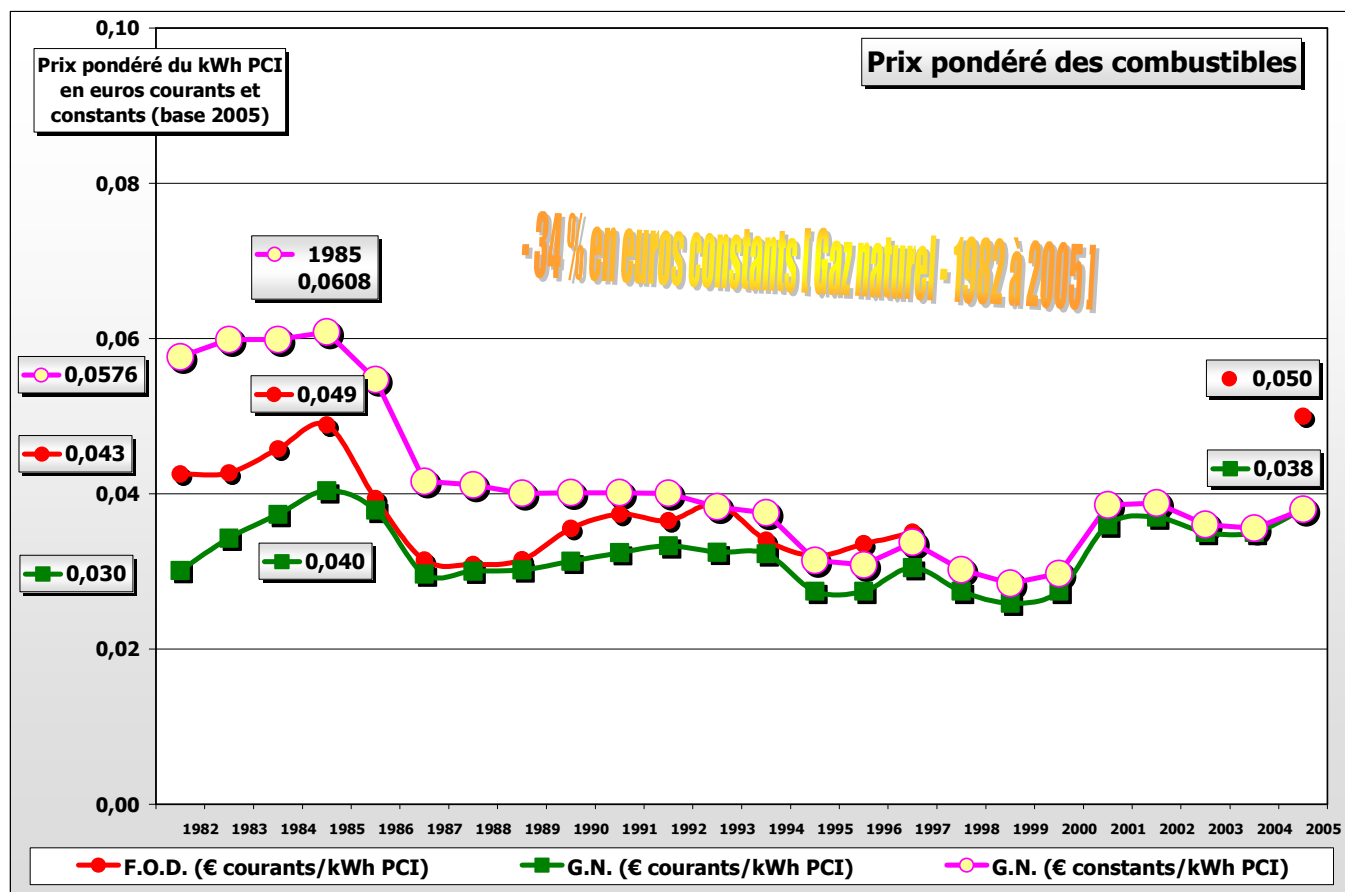
Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1983 en euros courants	Dépenses 1983 en euros constants 2005	Dépenses 2001 en euros constants 2005	Pourcentage de variation en euros constants
Total général des dépenses de chauffage [Chauffage électrique mixte]	295,8 €	516,8 €	307,6 €	-40%

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*)	0,058	0,046 - 0,079	36
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)	0,038	0,035 - 0,046	145

* : 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.



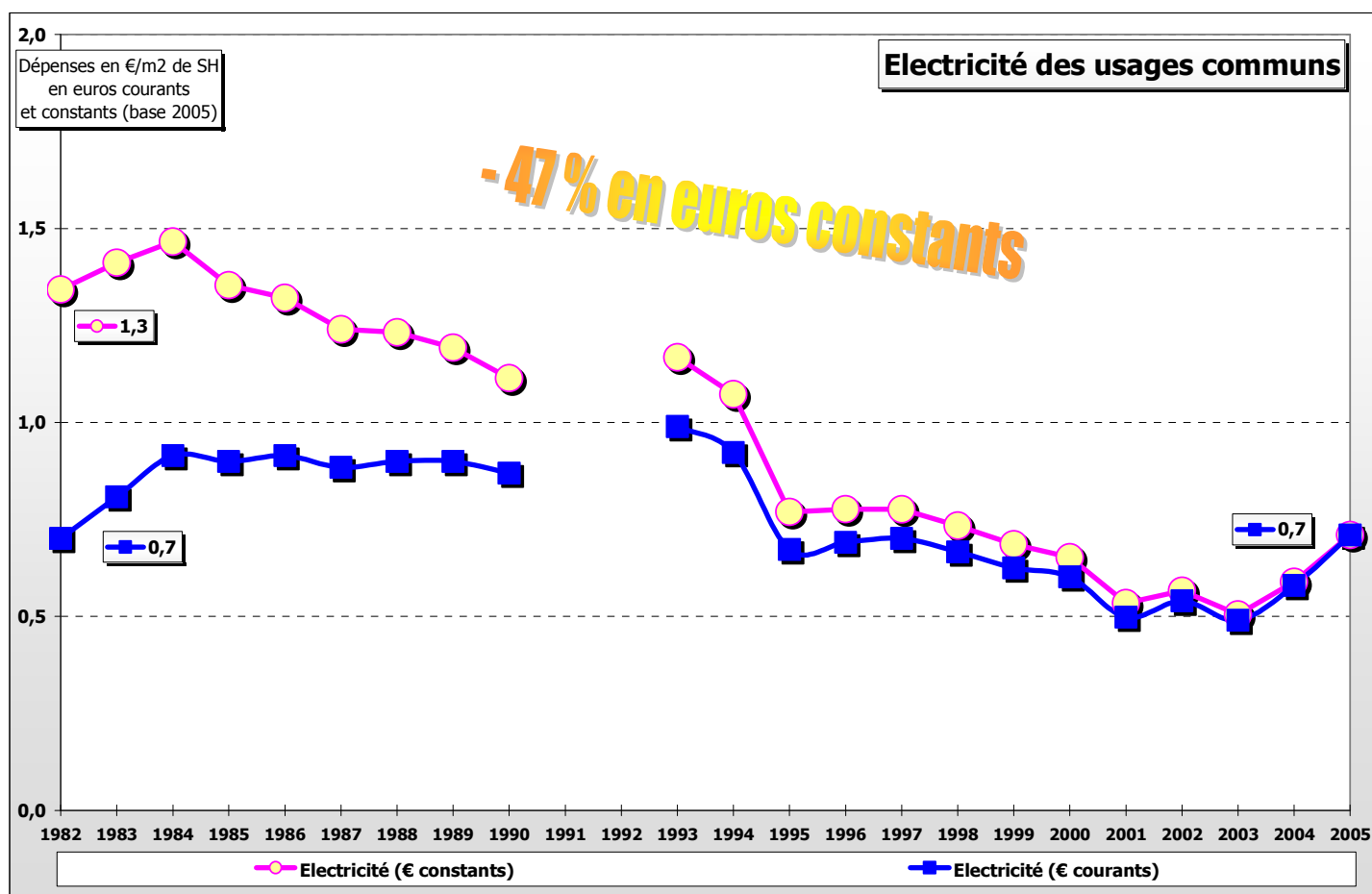
NB : L'impact des hausses récentes de l'énergie n'apparaît que pour le F.O.D. en 2005 et concerne toutes les énergies d'origine pétrolière. Pour le gaz naturel, dont les tarifs – en régime réglementé – suivent les évolutions du baril de pétrole, mais avec un décalage de 6 à 9 mois, l'essentiel de l'augmentation étant intervenue au 1^{er} novembre 2005, puis au 1^{er} mai 2006, son influence ne sera visible qu'à compter de l'enquête portant sur l'année civile 2006.

TABLEAU VIII : Electricité des usages communs (hors chauffage)

Echantillon total

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Fourniture totale d'électricité	0,71	0,32 - 1,18	826

Consommations et tarif de l'électricité	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Quantités d'électricité en kWh/m ² S.H./an	5,92	2,39 - 9,57	655
Tarif en euros/kWh de l'électricité	0,13	0,11 - 0,16	652

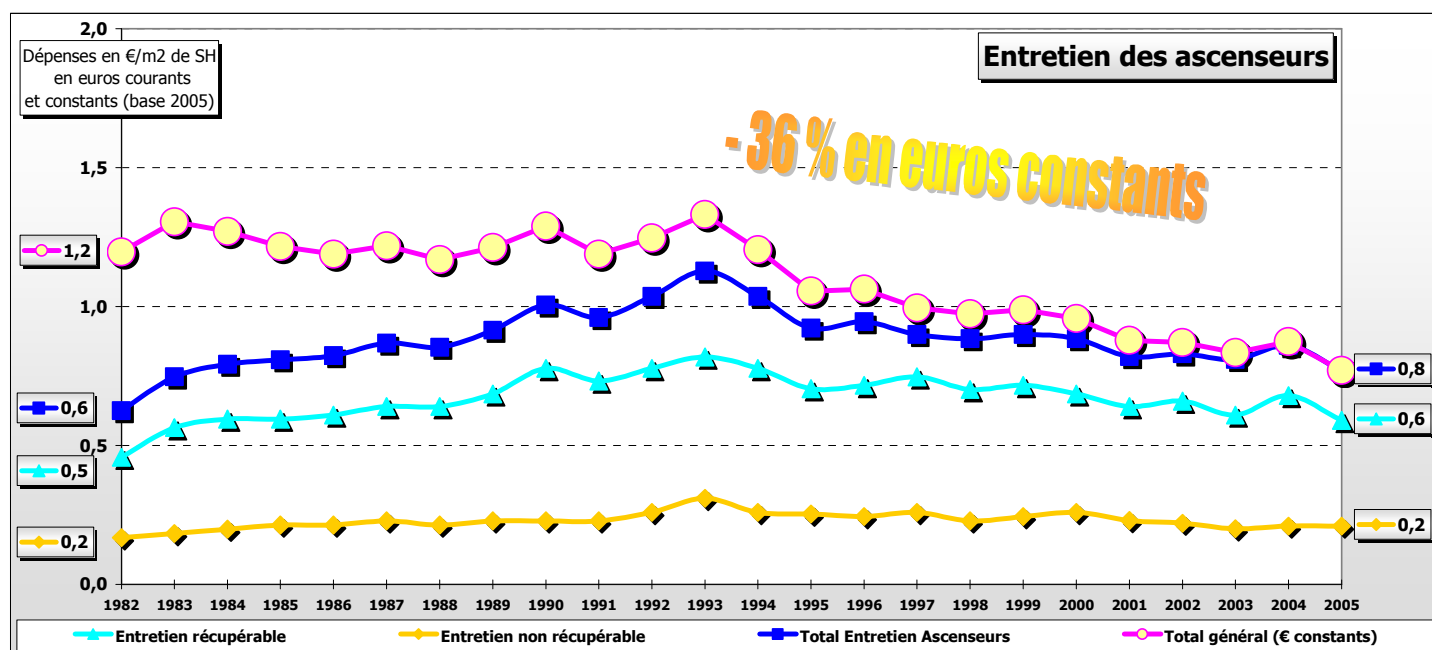


Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1982 en euros courants	Dépenses 1982 en euros constants 2005	Dépenses 2005 en euros	Pourcentage de variation en euros constants
Dépenses d'électricité des usages communs	46,3 €	88,6 €	46,9 €	-47%

TABLEAU IX : Ascenseurs

Echantillon total

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Entretien récupérable	0,59	0,36 - 1,05	292
Entretien non récupérable	0,21	0,12 - 0,38	230
TOTAL ascenseurs	0,77	0,45 - 1,36	292

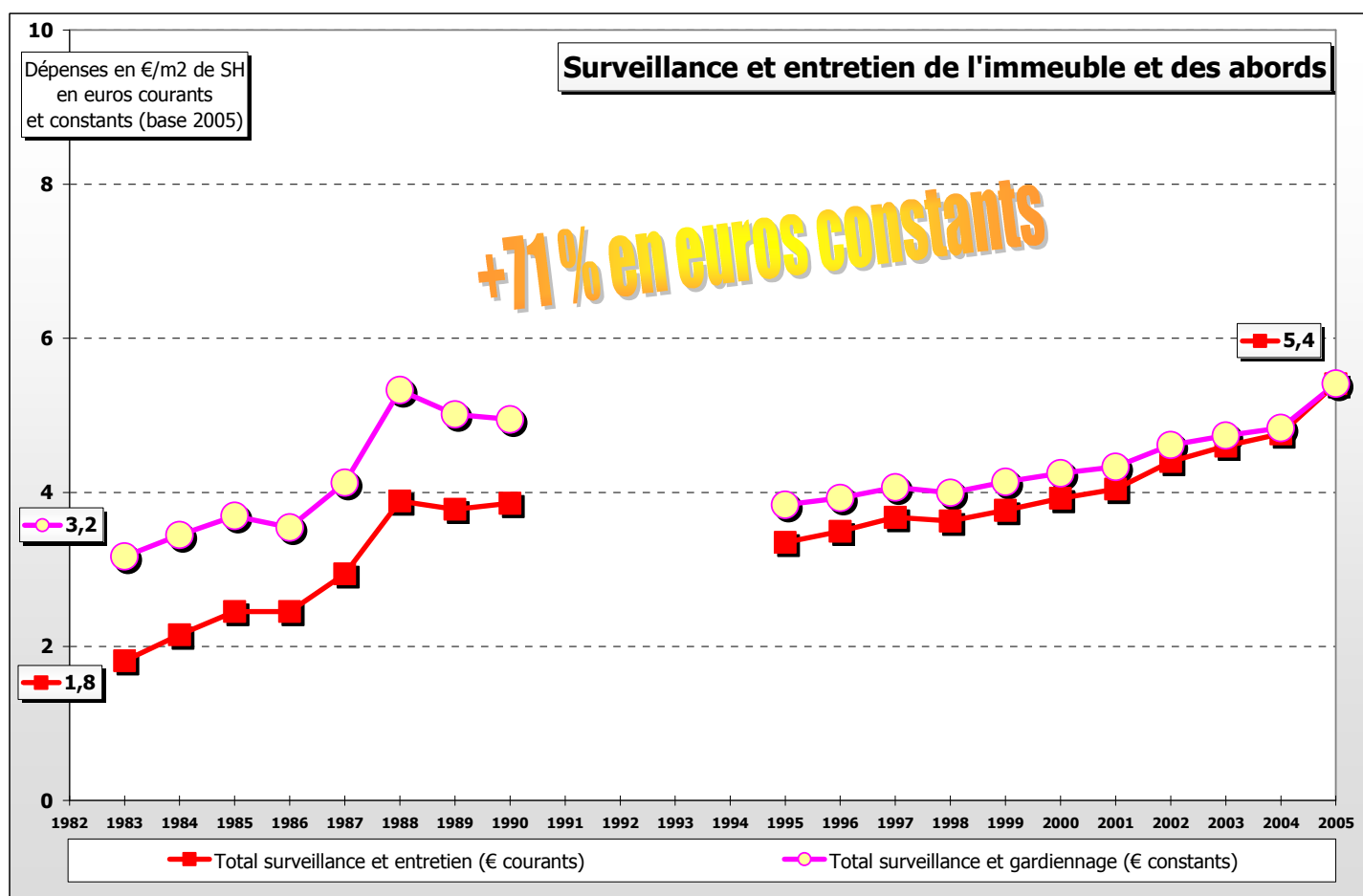


Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1982 en euros courants	Dépenses 1982 en euros constants 2005	Dépenses 2005 en euros	Pourcentage de variation en euros constants
Dépenses d'entretien des ascenseurs	41,3 €	79,0 €	50,8 €	-36%

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

Echantillon total

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Gardiennage récupérable	2,47	1,24 - 3,88	343
Gardiennage non récupérable	1,05	0,50 - 1,78	297
Entretien parties communes récupérable	2,87	0,96 - 5,32	749
Entretien parties comm. non récupérable	0,43	0,08 - 1,25	303
Elimination rejets récupérable	0,34	0,04 - 1,44	602
Elimination rejets non récupérable	0,06	0,02 - 0,51	391
Entretien espaces extérieurs récupérable	0,78	0,31 - 1,52	629
Entretien espaces extér. non récupérable	0,14	0,05 - 0,46	146
TOTAL RECUPERABLE	4,71	2,52 - 7,46	855
TOTAL surveillance et entretien	5,41	2,59 - 8,92	894

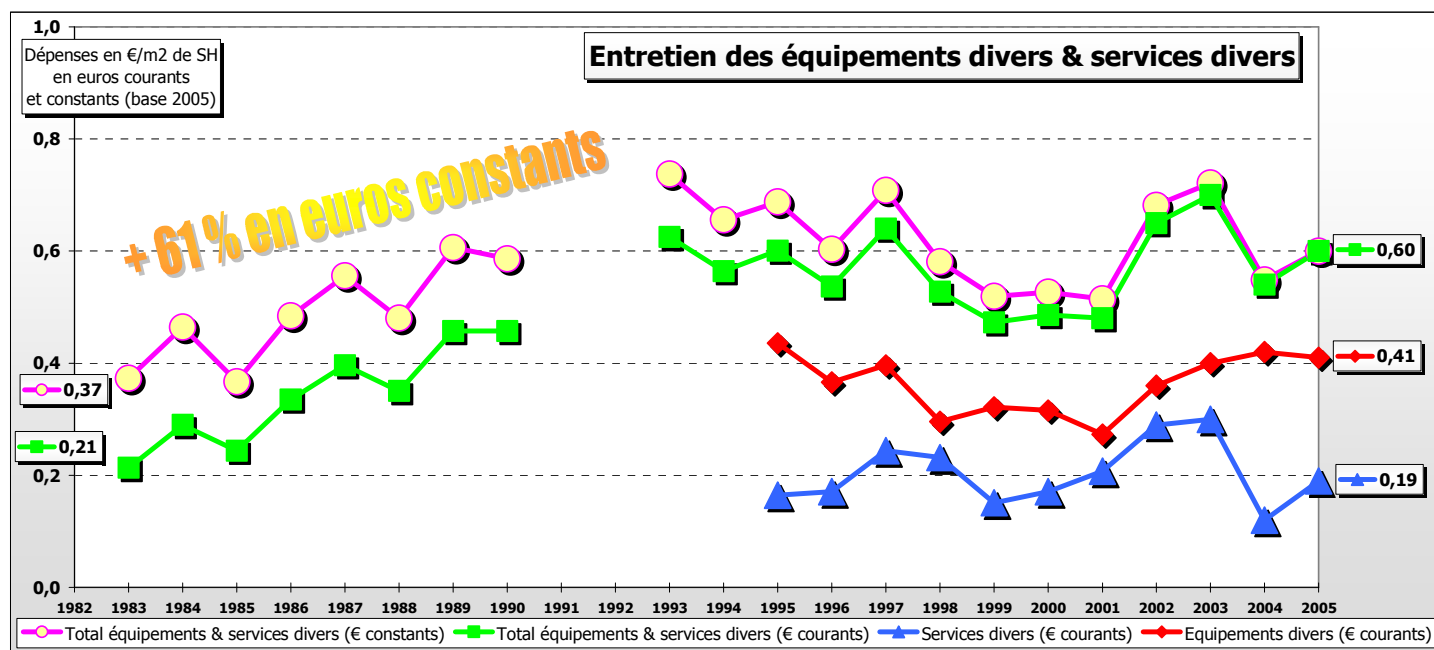


Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1982 en euros courants	Dépenses 1982 en euros constants 2005	Dépenses 2005 en euros	Pourcentage de variation en euros constants
Dépenses de gardiennage, d'entretien des parties communes et des abords et élimination des rejets	119,7 €	209,2 €	357,1 €	71%

TABLEAU XI : Entretien des équipements divers

Echantillon total

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Entretien équipements récupérable	0,27	0,14 - 0,50	468
Entretien équipements non récupérable	0,22	0,08 - 1,72	277
TOTAL entretien équipements divers	0,41	0,18 - 1,01	517



Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1982 en euros courants	Dépenses 1982 en euros constants 2005	Dépenses 2005 en euros	Pourcentage de variation en euros constants
Dépenses d'entretien des équipements et services divers	14,1 €	24,6 €	39,6 €	61%

TABLEAU XII : Services divers

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Télévision récupérable	0,11	0,05 - 0,34	465
Télévision non récupérable	0,07	0,02 - 0,53	103
Interphone récupérable	0,09	0,04 - 0,20	120
Interphone non récupérable	0,08	0,03 - 0,17	66
Autres services récupérables	0,29	0,19 - 0,35	83
Autres services non récupérables		-	12
TOTAL RECUPERABLE	0,15	0,05 - 0,43	499
TOTAL services divers	0,19	0,06 - 0,52	524

[Voir graphique page précédente]

TABLEAU XIII : TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES

Echantillon immeuble collectif

Dépenses en euros/m ² S.H./an			valeur médiane	intervalle de référence	nombre immeubles
Avec chauffage et eau chaude collectifs	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	22,98	17,46 - 27,75	82
		Sans ascenseur	20,74	15,73 - 24,84	33
	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	13,11	10,01 - 16,82	77
		Sans ascenseur	10,61	6,02 - 14,50	268
Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	19,76	16,34 - 26,25	63
		Sans ascenseur	18,09	13,75 - 23,48	93
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs		-	11
		Sans ascenseur		-	14
Chauffage électrique mixte et E.C.S. individuelle			15,03	11,08 - 18,75	17

Echantillon immeuble individuel - Toutes zones climatiques

Dépenses en euros/m ² S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre immeubles
Avec chauffage et eau chaude individuels	2,92	1,56 - 4,88	219

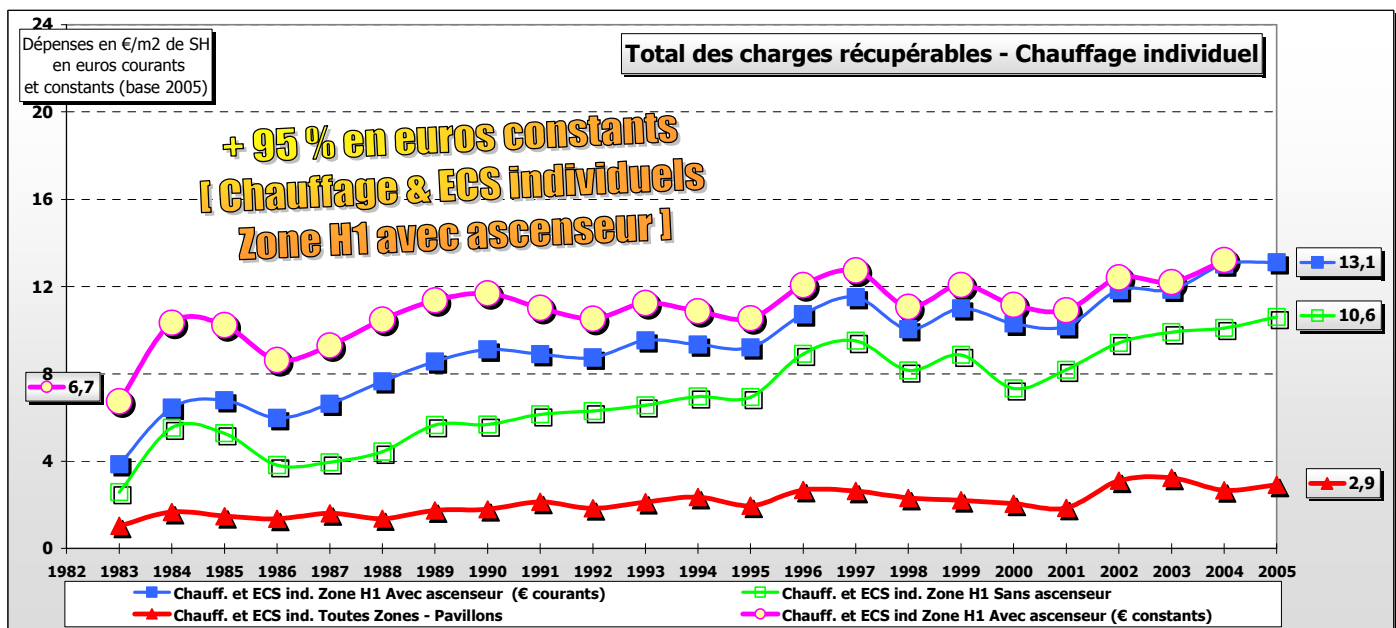
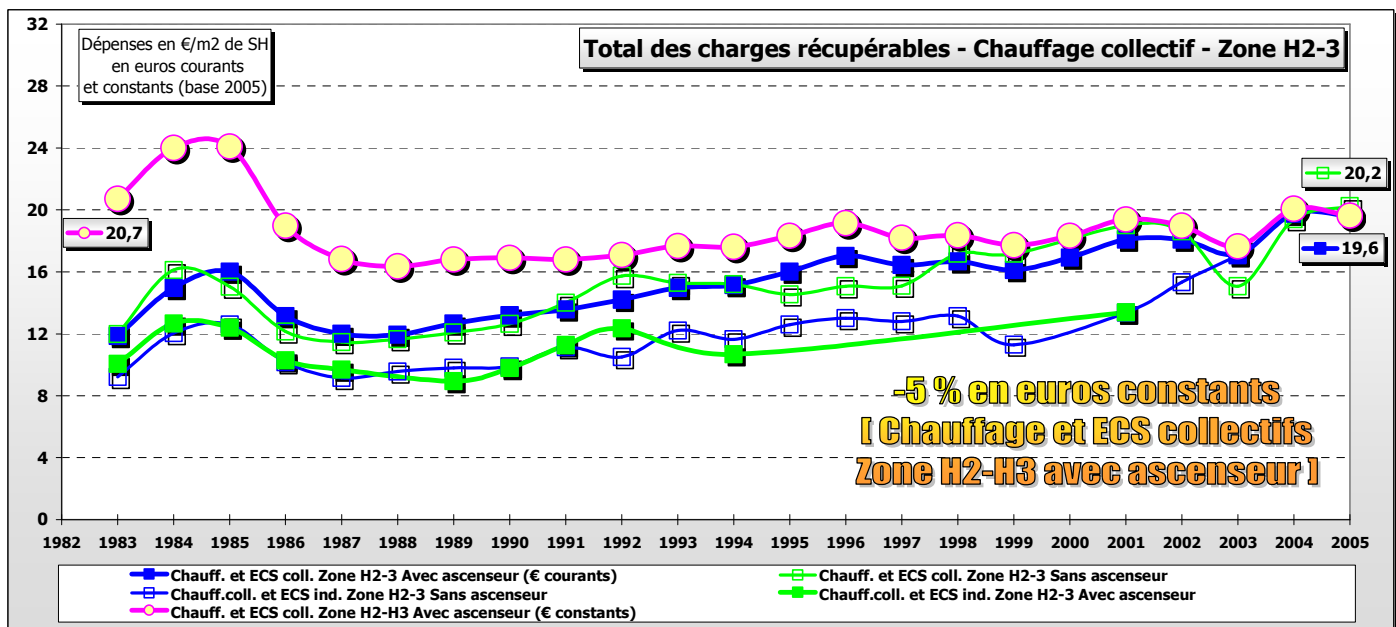
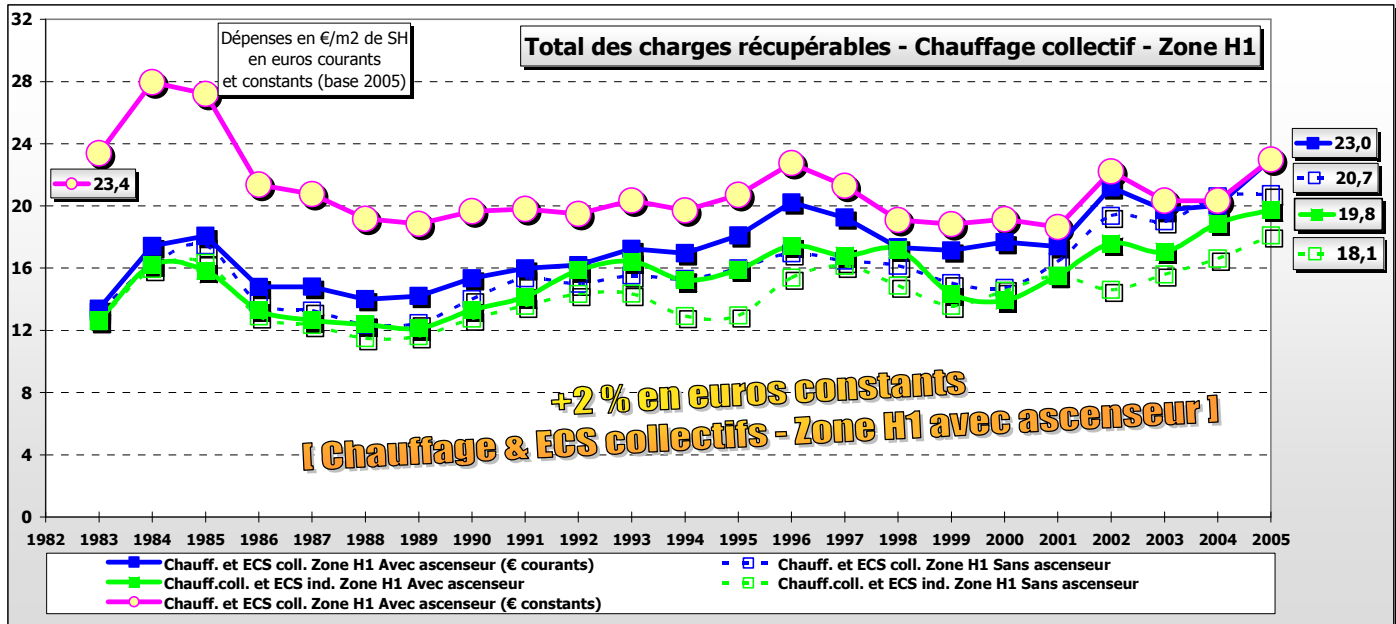


TABLEAU XIV : TOTAL DES CHARGES

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	25,38	19,73 - 29,92	82
		Sans ascenseur	23,87	17,10 - 27,42	33
	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	15,20	11,28 - 19,55	77
		Sans ascenseur	11,72	6,56 - 15,97	269
Avec chauffage collectif et eau chaude individuelle	Zone climatique H1	Avec ascenseurs	21,55	17,33 - 28,17	63
		Sans ascenseur	20,62	15,68 - 25,94	93
	Zone climatique H2 et H3	Avec ascenseurs		-	11
		Sans ascenseur		-	14
Chauffage électrique mixte et E.C.S. individuelle			15,34	12,91 - 22,97	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	3,14	1,71 - 6,19	221

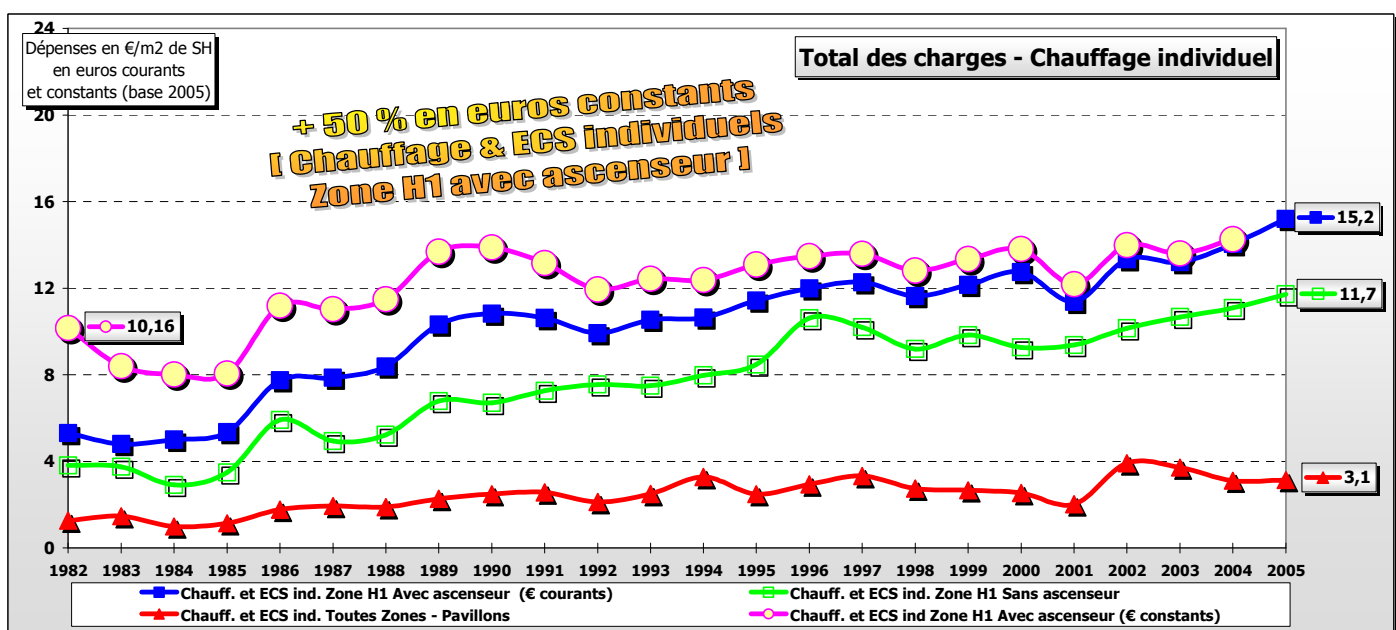
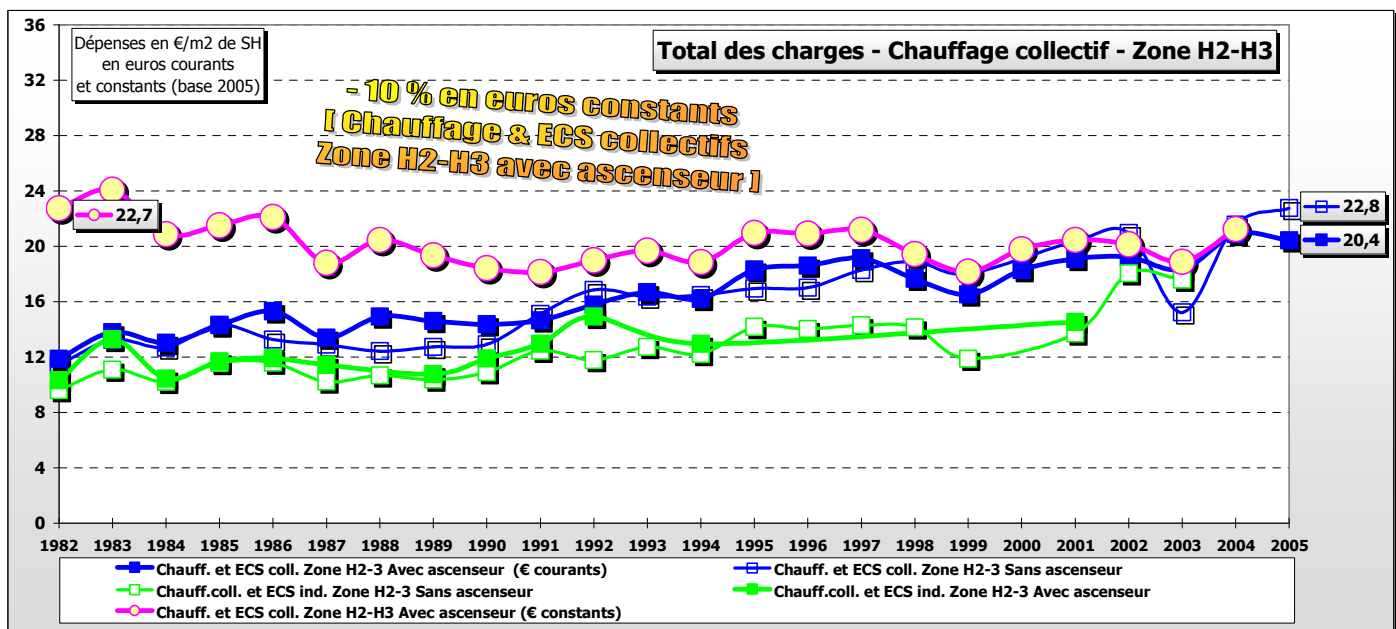
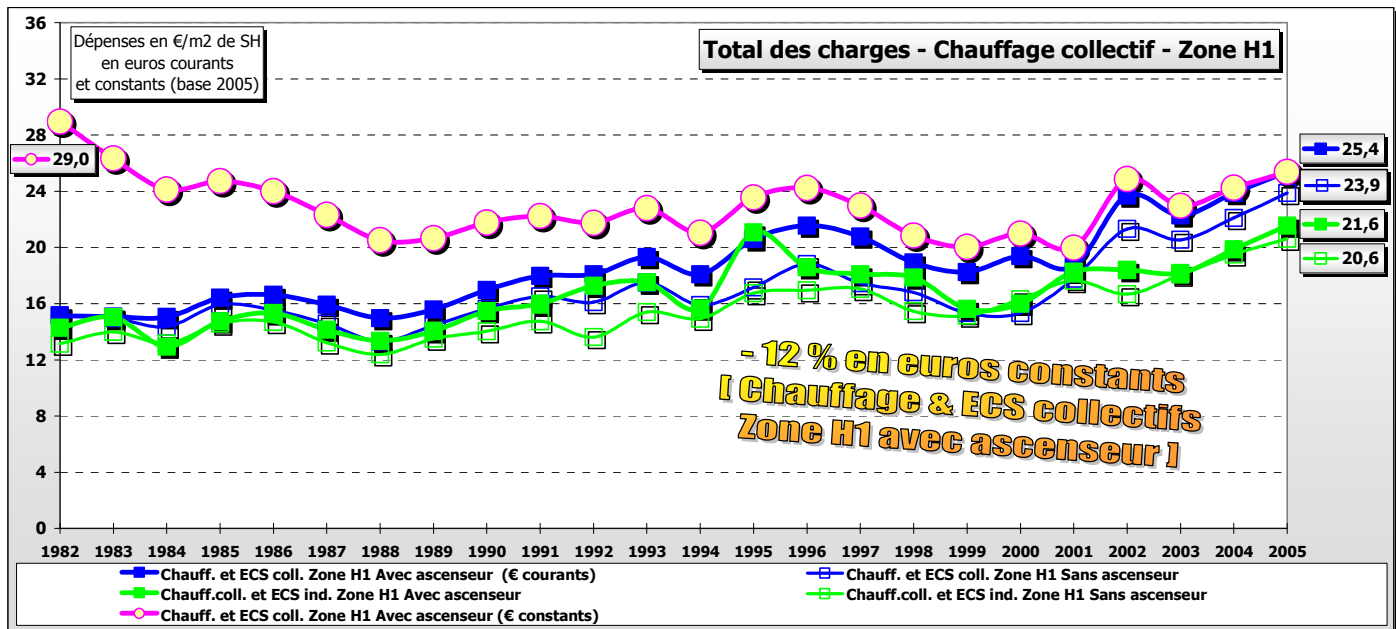


TABLEAU XV : SYNTHESE SUR L'ENSEMBLE DES POSTES

Echantillon total

Dépenses en euros/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
Taxes et redevances	1,81	1,29 - 2,30	881
Eau gérée collectivement (*)	4,74	3,22 - 6,27	462
Chauffage et production d'E.C.S. (**)	1,63	<i>0,74 - 8,91</i>	<i>874</i>
Electricité	0,71	0,32 - 1,18	826
Ascenseurs	0,77	0,45 - 1,36	292
Surveillance et entretien	5,41	2,59 - 8,92	894
Equipements divers	0,41	0,18 - 1,01	517
Services divers	0,19	0,06 - 0,52	524

(*) **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/m2 S.H./an	valeur médiane	intervalle de référence	nombre d'immeubles
TOTAL RECUPERABLE	12,81	4,48 - 20,10	1037
TOTAL NON RECUPERABLE	1,32	0,43 - 2,84	754
TOTAL GENERAL	14,34	5,06 - 22,54	1040

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).

Récapitulatif des dépenses de charges locatives pour un logement d'une surface habitable de 66 m²

Dépenses en euros/logement/an	Dépenses 1982 en euros courants	Dépenses 1982 en euros constants 2005	Dépenses 2005 en euros	Pourcentage de variation en euros constants
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	29,2 €	55,9 €	118,1 €	111%
Total des dépenses de gestion collective de l'eau	79,5 €	152,2 €	312,8 €	106%
Total des dépenses de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire [Chauffage & eau chaude collectif - Zone climatique H1]	656,0 €	1 256,0 €	629,6 €	-50%
Total des dépenses de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire [Chauffage & eau chaude collectif - Zones climatiques H2-H3]	496,0 €	949,7 €	562,3 €	-41%
Dépenses d'entretien récupérables [Chauffage individuel - immeuble collectif]	34,2 €	65,5 €	66,0 €	1%
Dépenses d'entretien non récupérables [Chauffage individuel - immeuble collectif]	21,1 €	40,5 €	35,6 €	-12%
Dépenses d'entretien récupérables [Chauffage individuel - pavillons]	29,2 €	55,9 €	44,9 €	-20%
Dépenses d'entretien non récupérables [Chauffage individuel - pavillons]	21,1 €	40,5 €	25,1 €	-38%
Total des dépenses de chauffage [Chauffage collectif & eau chaude individuelle - Zone climatique H1]	571,5 €	1 094,2 €	534,6 €	-51%
Total des dépenses de chauffage [Chauffage collectif & eau chaude individuelle - Zone climatique H2-H3]	404,5 €	774,4 €	519,4 €	-33%
Total des dépenses de chauffage [Chauffage électrique mixte]	295,8 €	516,8 €	307,6 €	-40%
Dépenses d'électricité des usages communs	46,3 €	88,6 €	46,9 €	-47%
Dépenses d'entretien des ascenseurs	41,3 €	78,98 €	50,82 €	-36%
Dépenses de gardiennage, d'entretien des parties communes et des abords et élimination des rejets	119,7 €	209,2 €	357,1 €	71%
Dépenses d'entretien des équipements et services divers	14,1 €	24,6 €	39,6 €	61%

Ce document peut être téléchargé sur le site web de l'Union sociale pour l'habitat – Espace professionnel – Pratiques, Outils & Méthodes
[<http://www.union-habitat.org/hlm/pomv2.nsf/InfosWebInfo/72234C29142EEDABC1257267004F4A7C?opendocument>]