

OBSERVATOIRE

DES CHARGES LOCATIVES

GUIDE D'UTILISATION

Pour tous renseignements, s'adresser à :

Jean-Alain MEUNIER

habitat & territoires conseil

tél. : 01 40 75 78 81

mél : ja.meunier@habitat-territoires.com

Sommaire

I – GENERALITES	4
II - QUESTIONNAIRE « IMMEUBLE »	4
2.1 Définition et choix des immeubles :	4
2.2 Code de « l'immeuble » : [01]	4
2.3 Identité « immeuble » :	4
Nom de « l'immeuble » : [02]	4
Localité : [03]	4
Code postal : [04]	5
2.4 Caractéristiques générales de « l'immeuble »	5
Année d'achèvement de l'immeuble : [05]	5
Année de réhabilitation de l'immeuble : [06]	5
Type de « l'immeuble » : [07]	5
Nombre de logements de « l'immeuble » : [08]	5
Surface habitable totale de « l'immeuble » : [09]	5
Surface corrigée totale de « l'immeuble » : [10]	5
Surface utile totale de « l'immeuble » : [11]	5
2.5 Caractéristiques gestion de l'eau de « l'immeuble »	5
Mode de facturation du distributeur d'eau : [12]	5
Entretien de robinetterie : [13]	5
Comptage de l'eau froide : [14]	6
2.6 Caractéristiques chauffage et production d'eau chaude sanitaire (ECS) de « l'immeuble »	6
Zone climatique : [15]	6
Type de chauffage : [16]	6
Énergie du chauffage et de la production d'E.C.S. : [17] & [18]	6
Comptage et répartition des frais de chauffage : [19]	6
Mode de production de l'ECS : [20]	7
Comptage de l'ECS : [21]	7
2.7 Caractéristiques électricité de « l'immeuble »	7
Usages de l'électricité : (réponse multiple) [22]	7
2.8 Caractéristiques ascenseurs de « l'immeuble »	7
Existence d'ascenseurs dans « l'immeuble » : [23]	7
Nombre total des ascenseurs pour l'ensemble de « l'immeuble » : [24]	7
Mode d'exploitation : (réponse multiple) [25]	7
2.9 Caractéristiques de la surveillance et de l'entretien de « l'immeuble » et de ses abords	7
Type de prestations : (réponse multiple) [26]	7
Modalité d'exploitation : (réponse multiple) [27]	7
Nombre de logements par gardien d'immeuble : [28]	7
2.10 Caractéristiques des équipements divers de « l'immeuble »	8
Nature des équipements : (réponse multiple) [29]	8
2.11 Caractéristiques des services divers de « l'immeuble »	8
Services télévisuels : (voir aussi [227]) [30]	8
Contrôle d'accès: (question modifiée, voir aussi [228]) [31]	8
Autres services : (voir aussi [229]) [32]	8
2.12 Dépenses annuelles de charges (deuxième partie du questionnaire : pages 2 & 3)	8
Remarques générales	8
Indications pratiques	9
2.12.1 Taxes (hors taxes foncières et droit de bail)	9
Enlèvement des ordures ménagères : [101]	9
Taxe municipale de balayage (récupérable) : [102]	9
Autres taxes municipales (non récupérables): [103]	9
Total du poste taxes (récupérable et non récupérable) : [104]	9
2.12.2 Gestion de l'eau	10
Consommations des usages privatifs : [105]	10
Consommations des usages généraux : [106]	10
Consommations totales : [107]	10
Dépenses d'eau et d'assainissement : [108] à [110]	10
Dépenses d'entretien de robinetterie : [111] & [112]	10
Dépenses d'entretien de robinetterie : [113] & [114]	10
Total du poste eau et assainissement (récupérable et non récupérable): [115]	10
2.12.3 Chauffage et production d'eau chaude sanitaire (ECS)	10
Consommations d'énergie chauffage & ECS : [116]	10
Si l'unité du combustible n'est pas le kWh, préciser le libellé de l'unité de mesure correspondant aux quantités consommées (ex : tonnes, kg, m3, hectolitres, litres, etc.) [117]	10
Consommations d'énergie électrique pour le chauffage à eau chaude & la production collective d'ECS : [118]	10
Dépenses d'énergie chauffage & ECS :	11
Dépenses d'énergie chauffage & ECS (partie fixe ou abonnement): [119]	11
Dépenses d'énergie chauffage & ECS (partie liée aux consommations): [120]	11
Dépenses d'énergie chauffage & ECS (total des dépenses d'énergie) : [121]	11
Consommations d'ECS (m3): [122]	11
Dépenses d'entretien pour le chauffage & l'ECS (partie récupérable : "P2"): [123]	11
Dépenses d'entretien pour le chauffage & l'ECS (partie non récupérable : "P3"): [124]	11

Total du poste chauffage et production d'ECS :	[125]	11
Consommations d'électricité (kWh):	[126]	11
Dépenses d'énergie électrique (prime fixe ou abonnement):	[127]	11
Dépenses d'énergie électrique (partie proportionnelle aux consommations):	[128]	11
Total du poste électricité:	[129]	12
2.12.5 Ascenseurs		12
Dépenses d'entretien des ascenseurs (partie récupérable):	[130]	12
Dépenses d'entretien des ascenseurs (partie NON récupérable):	[131]	12
Total du poste ascenseurs :	[132]	12
2.12.6 Surveillance et entretien de l'immeuble et de ses abords		12
Total du poste surveillance et entretien de l'immeuble et des abords :	[141]	12
2.12.7 Équipements techniques divers		12
Dépenses d'entretien des équipements techniques divers (partie récupérable):	[142]	13
Dépenses d'entretien des équipements techniques divers (partie NON récupérable):	[143]	13
Total du poste équipements techniques divers :	[144]	13
2.12.8 Services divers		13
Dépenses relatives aux équipements de distribution télévisuelle (partie récupérable du service collectif):	[145]	13
Dépenses relatives aux équipements de distribution télévisuelle (partie NON récupérable du service collectif):	[146]	13
Dépenses relatives aux équipements de contrôle d'accès (partie récupérable du service collectif):	[147]	13
Dépenses relatives aux équipements de contrôle d'accès (partie NON récupérable du service collectif):	[148]	13
Dépenses relatives aux autres services collectifs (partie récupérable du service collectif):	[149]	13
Dépenses relatives aux autres services collectifs (partie NON récupérable du service collectif):	[150]	13
Total du poste services divers :	[151]	13
2.12.9 Total général		13
2.13 Caractéristiques gestion de l'eau et de l'assainissement		14
Immeuble branché à un réseau d'assainissement ?	[201]	14
Importance du contrat d'entretien de robinetterie	[202]	14
Le coût de la prestation est-il péréqué sur le contrat ?	[203]	14
Portée géographique du contrat d'entretien de robinetterie (ou de la régie)	[204]	14
Niveau de prestations de l'entretien de la robinetterie	[205]	14
Nombre moyen de compteurs d'eau froide par logement	[206]	14
2.14 Caractéristiques chauffage et production d'eau chaude sanitaire (ECS)		14
Code de la station météorologique (si connue)	[207]	14
DJU contractuels (si connus)	[208]	14
Date contractuelle d'arrêt du chauffage	[209]	14
Date contractuelle de mise en route du chauffage	[210]	14
DJU de la période (année civile 200x)	[211]	14
Type de contrat d'exploitation de chauffage	[212]	14
Portée géographique du contrat d'exploitation de chauffage (ou de la régie)	[213]	14
Importance du contrat d'exploitation de chauffage	[214]	14
Électricité de la chaufferie ou de la sous-station	[215]	15
Si chauffage électrique mixte, température de base réelle	[216]	15
2.15 Caractéristiques électricité		15
Nombre de points de comptage d'électricité	[217]	15
Somme des puissances installées	[218]	15
Option de tarification	[219]	15
Éclairage permanent des parties communes	[220]	15
2.16 Caractéristiques ascenseurs		15
Nombre de niveaux desservis par ascenseur	[221]	15
2.17 Caractéristiques de la surveillance et de l'entretien de l'immeuble et de ses abords		15
Péréquation des dépenses d'entretien d'immeuble	[222]	15
Présence d'espaces verts	[223]	15
Entretien ménager	[224]	15
Évacuation des ordures ménagères	[225]	15
Pré-Collecte sélective des déchets ménagers	[226]	15
2.18 Caractéristiques des services divers		15
Services télévisuels collectifs	[227]	15
Contrôle d'accès à l'immeuble	[228]	16
Autres services collectifs (préciser le libellé en page 1 du questionnaire en [32])	[229]	16
Taille de l'agglomération dans laquelle se trouve l'immeuble	[230]	16
Immeuble appartenant à un quartier en difficulté	[231]	16
Nombre de logements du groupe immobilier auquel appartient l'immeuble	[232]	16
Personnel de proximité employé par l'organisme pour le groupe immobilier	[233]	16
Personnel de proximité NON employé par l'organisme pour le groupe immobilier (prestation externalisée)	[234]	16
Nombre d'occupants de l'immeuble	[235]	16
Précisions sur le contenu du poste fourniture d'eau	[236]	16
Position des compteurs divisionnaires	[237]	16
Propriété des compteurs divisionnaires	[238]	16
Identifiant du programme auquel appartient l'immeuble dans l'enquête PLS	[239]	16

III QUESTIONNAIRE « IMMEUBLE » [PAR RATIOS DE DEPENSES]

17

IV AUTRES FORMES DE REPONSES

17

I – GENERALITES

Chaque organisme choisit dans son patrimoine les ensembles de logements qui lui paraissent représentatifs de l'ensemble de son parc. Chaque ensemble de logements, appelé par la suite "IMMEUBLE", est retenu selon les indications du § 2.1

Le choix de ces immeubles reposera notamment sur les critères suivants, en s'efforçant de respecter, pour les immeubles sélectionnés, les proportions rencontrées sur l'ensemble du patrimoine :

- habitat collectif ou individuel,
- chauffage collectif ou individuel,
- nombre de logements de l'immeuble,
- hauteur de l'immeuble,
- année d'achèvement de l'immeuble,
- présence ou non d'ascenseurs.

Le choix portera, dans la mesure du possible, sur un nombre d'immeubles représentant environ le quart du parc de l'organisme.

II - QUESTIONNAIRE « IMMEUBLE »

2.1 Définition et choix des immeubles :

Un bâtiment ou un groupe de bâtiments ayant les mêmes caractéristiques du point de vue des charges, c'est-à-dire semblables du point de vue technique, et comportant les mêmes équipements. Ceci peut être obtenu :

- * en sélectionnant un bâtiment unique dont les charges peuvent être individualisées (même compteur général, affectation directe des dépenses).
- * en prenant comme "immeuble" un groupe de bâtiments similaires dont les charges peuvent être individualisées par rapport au reste de l'opération. Dans le cas de groupes composés d'individuels groupés, il est préférable de prendre comme « immeuble » l'ensemble du groupe d'individuels plutôt qu'un seul pavillon.

(Cf. Annexe n° 3 : EXEMPLES)

2.2 Code de « l'immeuble » :

[01]

Si vous avez répondu avec les mêmes immeubles les années précédentes, et si vous connaissez le code questionnaire de vos immeubles, reportez le sur le questionnaire.

Ce code se compose, pour les cinq premières positions, du "Code organisme", suivi d'un numéro libre à 4 positions permettant de distinguer chaque immeuble d'un même organisme.

Exemple : Code organisme : 05101

Numéro d'ordre de « l'immeuble » : 2

➤ Code de l'immeuble : 051010002

Attention : depuis l'année 1995, la codification a été modifiée par ajout de 2 caractères supplémentaires sur le numéro d'ordre de « l'immeuble » (le code : 0510102 devient : 051010002).

Il est conseillé de reporter ce code sur les 3 autres pages du questionnaire notamment si le document doit être photocopié sur des pages volantes.

Si l'immeuble est nouvellement intégré à l'observatoire, un numéro lui sera attribué à la réception du questionnaire.

2.3 Identité « immeuble » :

Nom de « l'immeuble » :

[02]

Préciser le nom attribué au(x) bâtiment(s) composant « l'immeuble » (en se limitant à 60 caractères : ce libellé est repris dans l'édition des tableaux de positionnement des charges [TPC]). Il peut, si vous le souhaitez, intégrer votre propre codification de l'immeuble entre crochets.

Localité :

[03]

Préciser le nom de la commune où est implanté « l'immeuble »

Code postal : [04]

Il est important de fournir le code postal de la localité d'implantation de « l'immeuble » notamment pour le classement par région et pour déterminer la taille de l'unité urbaine.

2.4 Caractéristiques générales de « l'immeuble »

Pour toutes les questions quantitatives qui suivent dans le cas où « l'immeuble » comprendrait plusieurs bâtiments, il conviendra de totaliser chacune des valeurs des bâtiments et de répondre avec la valeur totale.

Année d'achèvement de l'immeuble : [05]

Dans le cas de plusieurs bâtiments, prendre celle du dernier bâtiment achevé, mais éviter de choisir comme même « immeuble » des bâtiments achevés à des dates trop différentes.

Année de réhabilitation de l'immeuble : [06]

Si l'immeuble a fait l'objet de travaux de réhabilitation significatifs (notamment financés en PALULOS), on précisera l'année de fin des travaux de réhabilitation.

Type de « l'immeuble » : [07]

Préciser la catégorie de l'immeuble en répondant par le chiffre indiqué :

1 : pour l'habitat collectif.

2 : pour l'habitat individuel isolé ou groupé.

3 : pour l'habitat intermédiaire (petit bâtiment comprenant des logements possédant des espaces communs : entrées, espaces verts et disposant d'espaces privatifs).

4 : pour les immeubles de grande hauteur (soumis à la réglementation I.G.H.).

Nombre de logements de « l'immeuble » : [08]

Totaliser les logements de tous les bâtiments de « l'immeuble ».

Surface habitable totale de « l'immeuble » : [09]

Totaliser les surfaces habitables de tous les bâtiments de « l'immeuble ».

Surface corrigée totale de « l'immeuble » : [10]

Totaliser les surfaces corrigées de tous les bâtiments de « l'immeuble ».

Surface utile totale de « l'immeuble » : [11]

En l'absence d'informations sur les surfaces corrigées (réglementation surface utile), totaliser les surfaces utiles de tous les bâtiments de « l'immeuble ».

2.5 Caractéristiques gestion de l'eau de « l'immeuble »

Mode de facturation du distributeur d'eau : [12]

1 : cas où le distributeur d'eau facture directement l'abonné locataire sur la base de son compteur individuel de logement qui totalise aussi bien les consommations d'eau froide que d'eau réchauffée par un système individuel de production d'eau chaude. Seuls les usages communs, s'ils existent, sont facturés à l'organisme qui les répartit selon le critère de répartition qu'il a choisi (par exemple : surface corrigée, ...) : abonnement individuel de chaque locataire pour tous les usages.

2 : cas où le distributeur d'eau facture l'organisme sur la base d'un compteur général en pied d'immeuble ou de groupe d'immeubles. L'organisme a alors la charge de répartir les dépenses entre les locataires en fonction des index de compteurs divisionnaires dont il a la charge ou d'une clé de répartition : abonnement collectif au compteur général pour tous les usages.

3 : cas où le distributeur d'eau facture directement l'abonné locataire sur la base de son compteur individuel de logement qui ne totalise que ses consommations d'eau froide. L'eau chaude est produite collectivement en chaufferie ou sous-station et est répartie par l'organisme entre les locataires en fonction des index de compteurs divisionnaires d'eau chaude dont il a la charge ou d'une clé de répartition : abonnement individuel de chaque locataire pour l'eau froide seulement.

4 : autre mode de facturation de l'eau. Merci de préciser la situation rencontrée par une petite note jointe au(x) questionnaire(s).

Entretien de robinetterie : [13]

1 : sur l'initiative de l'habitant,

2 : réalisé par le personnel de l'organisme (régie interne),

3 : réalisé par l'entreprise.

Comptage de l'eau froide :

[14]

1 : Télécomptage : comptage de l'eau froide avec téléreport ou autre système de télérelevé,

2 : Comptage : comptage de l'eau froide avec relevé manuel,

3 : Sans comptage : absence de système de comptage de l'eau froide. Répartition des consommations selon une clé de répartition.

9 : Sans objet : lorsque le locataire est l'abonné et que l'eau froide lui est donc distribuée et facturée directement par le service des eaux.

2.6 Caractéristiques chauffage et production d'eau chaude sanitaire (ECS) de « l'immeuble »

Zone climatique :

[15]

Répondre par 1 pour la zone H1, 2 pour la zone H2 ou 3 pour la zone H3.

Se reporter au tableau "Définition des zones climatiques" donnée en annexe 3.

Attention : *ne pas oublier la correction d'altitude si nécessaire (altitude supérieure à 800 mètres).*

Type de chauffage :

[16]

1 : Réseau de chaleur : fourniture de calories (vapeur, eau surchauffée) par un réseau de chaleur s'étendant à un quartier ou à une ville. Chaque bâtiment est équipé d'une sous-station : le fermier ou le concessionnaire du réseau facture l'énergie consommée, en partie de façon forfaitaire, en partie en fonction de la fourniture mesurée au compteur [redevances R1+R2].

2 : (rubrique abandonnée).

3 : Collectif : L'"opération" dispose d'une chaufferie (ou de plusieurs) commune à plusieurs bâtiments, avec un réseau de distribution. La gestion de la chaufferie est assurée soit par une entreprise de chauffage, soit en régie.

4 : Individuel : Chaque logement dispose de son système de chauffage (fuel, gaz, charbon, électricité, ...), avec facturation individuelle de l'énergie en général, mais entretien par contrat collectif possible (ex. : chaudière gaz).

5 : Électrique mixte : Chauffage de base par système collectif (électrique), appoint par système individuel (électrique), parfois avec le même appareil (ex. : chauffage électrique bi-jonction).

6 : Vente de gaz réparti [VGR] : Chauffage collectif à eau chaude d'un point de vue technique équipé de comptage (type C.I.C.), mais géré de façon individuelle (facturation directe au locataire abonné),

7 : Eau chaude mixte : Chauffage de base par système collectif (eau chaude), appoint par système individuel (électrique) [ex : CEDA : chauffage électrique d'ajustement].

9 : Sans chauffage : Immeuble livré sans chauffage, mais, le cas échéant, équipé par ses occupants.

Énergie du chauffage et de la production d'E.C.S. :

[17] & [18]

Dans le cas d'une seule énergie utilisée pour le chauffage et l'ECS, répondre par le numéro correspondant à cette énergie (de 1 à 7 : Charbon, FL N°2, FOD, Électricité, Propane, Gaz Naturel).

Dans le cas de système collectif (hors réseau de chaleur) utilisant plusieurs énergies, préciser l'énergie la plus utilisée.

Dans le cas de réseau de chaleur utilisant plusieurs énergies (ex. : C.P.C.U. ou chauffage urbain charbon + fuel), répondre 8 : pluri-énergies, sauf si la géothermie est utilisée (répondre : 7) et sauf s'il s'agit d'une installation de cogénération (répondre : 9).

Si l'énergie utilisée ne figure pas dans la liste, la préciser en clair sur le questionnaire papier ou par une note d'accompagnement et répondre (10).

Préciser l'énergie utilisée pour l'E.C.S. dans tous les cas de figure (identique ou différente de celle du chauffage).

Comptage et répartition des frais de chauffage :

[19]

1 : Compteurs de calories : Cas où un compteur individuel de calories par appartement est utilisé pour la répartition des frais de chauffage.

2 : Répartiteurs de frais de chauffage : Cas où la répartition des frais de chauffage s'effectue à l'aide d'un évaporateur ou d'un système électronique basé sur la mesure de température ou l'émission du radiateur.

3 : Sans comptage-répartition : Cas où la répartition des frais de chauffage est effectuée suivant un critère indépendant des consommations individuelles (au m² de surface habitable par exemple).

Mode de production de l'ECS : [20]

La production d'eau chaude peut être collective (1), individuelle (2), ou l'immeuble peut avoir été livré sans système de production d'ECS (3).

Comptage de l'ECS : [21]

1 : Compteurs d'eau chaude :Présence d'un (ou plusieurs) compteur(s) divisionnaire(s) d'eau chaude par logement.

2 : Sans compteur d'eau chaude :Absence de compteur d'eau chaude par logement.

2.7 Caractéristiques électricité de « l'immeuble »

Usages de l'électricité : (réponse multiple) [22]

1 : services généraux (éclairage des espaces collectifs intérieurs et extérieurs, consommations des prises électriques utilisées pour l'entretien des parties communes et des équipements à faibles consommations : réception télévisuelle collective, contrôle d'accès (interphone, digicode, vidéosurveillance, portes de garage,...), équipements de téléalarme et de télégestion),

2 : ascenseurs,

3 : VMC,

4 : chaufferie collective.

5 : surpresseurs,

Ex : 1+2+3+4 ou 12345

2.8 Caractéristiques ascenseurs de « l'immeuble »

Existence d'ascenseurs dans « l'immeuble » : [23]

Répondre par (1) pour OUI ou (2) pour NON

Nombre total des ascenseurs pour l'ensemble de « l'immeuble » : [24]

Totaliser les ascenseurs de l'ensemble de l'immeuble.

Mode d'exploitation : (réponse multiple) [25]

1 : Contrat normal,

2 : Contrat complet,

3 : Option télésurveillance.

Ex : 2+3

2.9 Caractéristiques de la surveillance et de l'entretien de « l'immeuble » et de ses abords

Type de prestations : (réponse multiple) [26]

1 : Tâches de surveillance assurées (présence d'un ou plusieurs gardien(s) sur le site),

2 : Tâches d'entretien des parties communes assurées,

3 : Tâches d'élimination des rejets assurées,

4 : Tâches d'entretien des espaces extérieurs assurées.

Modalité d'exploitation : (réponse multiple) [27]

1 : Tâches précédentes effectuées totalement ou partiellement par un gardien,

2 : Tâches précédentes effectuées totalement ou partiellement par le personnel de l'organisme,

3 : Tâches précédentes effectuées totalement ou partiellement par une entreprise extérieure.

Nombre de logements par gardien d'immeuble : [28]

Préciser le nombre des logements sur lesquels intervient le gardien (ou personnel de sécurité) au sens de la loi sur la sécurité. Division sans décimales entre le nombre total de logements sur le site géographique de l'immeuble et le nombre de gardiens intervenant sur le même site.

*Exemple : Immeuble de 40 logements intégré dans un même site géographique comprenant 350 logements placés sous la responsabilité de 3 gardiens → $350/3 = 116,666$, → reporter le chiffre arrondi le plus proche, soit : **117**.*

2.10 Caractéristiques des équipements divers de « l'immeuble »

Nature des équipements : (réponse multiple)

[29]

- 1 : Présence de VMC,
- 2 : Présence de surpresseurs,
- 3 : Présence de pompe de relevage des eaux usées.

Ex : 2+3

2.11 Caractéristiques des services divers de « l'immeuble »

Services télévisuels : **(voir aussi [227])**

[30]

- 1 : Absence d'installation collective de réception télévisuelle : réception télévisuelle laissée à l'initiative de l'habitant,
- 2 : Antenne hertzienne : l'antenne collective est limitée à la réception hertzienne des chaînes reçues sur le site,
- 3 : Antenne hertzienne avec réception satellite : l'antenne a été modernisée pour la réception satellite sans raccordement effectif à un réseau câblé,
- 4 : Service d'antenne du câble : installation raccordée à un réseau câblé et disposant d'un service collectif d'antenne (chaînes hertziennes y compris frontalière et nombre limité de chaînes supplémentaires : {2 à 4}),
- 5 : Service "basic" du câble : installation raccordée à un réseau câblé et disposant d'un service collectif complet (chaînes du basique du câble).

Contrôle d'accès: (question modifiée, voir aussi [228])

[31]

Préciser ici le type d'équipement mis en place pour le contrôle d'accès :

- 1 : Digicode
- 2 : Interphone
- 3 : Vidéoportier
- 4 : Vidéosurveillance de l'entrée d'immeuble (caméra dont le signal est enregistré ou retransmis chez un prestataire de surveillance)
- 5 : Vidéosurveillance des garages (caméra vers prestataire de surveillance)
- 6 : Coveillance (caméra dont le signal est transmis sur le téléviseur du locataire par le réseau de l'antenne collective de télévision)
- 9 : Sans contrôle d'accès.

Autres services : **(voir aussi [229])**

[32]

Préciser ici le libellé du (ou des) service(s) divers qui ne relèvent pas en totalité de l'une des rubriques précédentes.

Par exemple : la télégestion ou un système de type "domotique" intégrant des fonctionnalités ou des secteurs différents (sécurité, surveillance des ascenseurs et du chauffage, télécomptages, ...) sera renseigné sous cette rubrique. Par contre, la télésurveillance des ascenseurs sera intégrée à la rubrique ascenseur.

L'astreinte téléphonique si elle est affectée par immeuble figurera ici.

ATTENTION : On se gardera de faire figurer ici des contrats qui relèvent des rubriques précédentes (Ex : ramonage, contrat d'entretien de chaudière individuelle ou de ballon d'eau chaude qui relèvent du poste chauffage & ECS ou la désinsectisation, la désinfection, la dératisation qui relèvent du poste hygiène).

2.12 Dépenses annuelles de charges (deuxième partie du questionnaire : pages 2 & 3)

Remarques générales

Le questionnaire comprend, en pages 2 et 3, trois colonnes de zones pour les "dépenses" exprimées **EN EUROS** (sans les centimes) et parfois pour les "quantités consommées". Ces colonnes suivent la logique suivante :

Colonne de gauche : Charges récupérables (en euros T.T.C. année civile).

Colonne centrale : Charges non récupérables (en euros T.T.C. année civile).

Colonne de droite : Total des charges récupérables et non récupérables pour le poste considéré (en € T.T.C.).

Si les postes de la colonne de gauche sont les charges locatives récupérables, ceux de la colonne centrale (non récupérables) peuvent comprendre à la fois :

- des « charges » : dépenses d'exploitation courante qui seront affectées ensemble en comptabilité aux comptes de la classe 6.
- des « investissements » : dépenses du type "grosses réparations", affectées au compte 6153 (exploitation), instruction comptable HLM, à l'exception des travaux pris en compte dans le cadre d'une opération PALULOS (Cf. arrêté du 30.09.77 et circulaire du 7.07.80 portant sur la réhabilitation en PALULOS),
- des dépenses : acceptées dans le cadre d'un accord collectif de location.

Les dépenses à prendre en compte sont les dépenses facturées au cours de l'exercice.

Si l'exercice considéré d'habitude pour la comptabilisation des charges n'est pas l'exercice civil, il convient de ventiler les dépenses et les consommations pour ne retenir que les dépenses correspondant à l'année renseignée.

Il peut se produire, dans le cas de facturations trimestrielles ou semestrielles, que le total des factures de la période contractuelle (ex : saison de chauffage) couvre une période différente de l'année civile. Dans ce cas, il convient de rapporter les dépenses correspondantes à 12 mois d'exploitation, pour l'exercice civil.

Indications pratiques

Pour la répartition des charges entre charges récupérables et non récupérables, se référer à la liste des charges récupérables donnée en annexe 2.

Pour chaque poste, donner les valeurs correspondant à « l'immeuble » considéré. Ces valeurs doivent être écrites en euros et arrondies à l'euro le plus proche (sans les centimes), dans les cases correspondantes et uniquement dans ces cases.

Les charges et consommations données dans ce tableau peuvent être obtenues (suivant le cas) :

- Par utilisation des relevés de dépenses spécifiques à « l'immeuble », si cela est possible (charges individualisées par immeuble),
- Par utilisation des dépenses totales de l'opération englobant l'immeuble et d'une clé de répartition (celle utilisée pour la répartition des charges entre locataires en général).

Vérifier les ordres de grandeur des consommations en calculant le coût moyen des quantités fournies (€/kWh, €/m³ d'eau), pour éviter les erreurs d'unité ou de conversion.

Chaque groupe de poste comporte un total. Et chaque poste de charges est décomposé, si nécessaire, en deux parties (une partie récupérable et une partie non récupérable).

IMPORTANT : NE PAS OUBLIER D'ECRIRE LES SOUS-TOTAUX DE LIGNES ET DE COLONNES ET DE LES VERIFIER. C'EST LE SEUL MOYEN DE VERIFICATION DE LA VALIDITE DES CHIFFRES INDIQUES ET DE CORRECTION D'EVENTUELLES ERREURS DE SAISIE.

ATTENTION : Les postes décomposés entre une part fixe et une part proportionnelle à la consommation ne doivent pas être comptés deux fois.

2.12.1 Taxes (hors taxes foncières et droit de bail)

Enlèvement des ordures ménagères : [101]

Taxe ou redevance clairement identifiée figurant sur les documents relatifs aux impôts fonciers, y compris la quote-part des frais de rôle.

Vérifier que la somme indiquée ne concerne que les bâtiments de « l'immeuble », en se référant aux adresses de ces bâtiments.

Taxe municipale de balayage (récupérable) : [102]

Taxe de balayage instituée par quelques communes.

Autres taxes municipales (non récupérables): [103]

Préciser le libellé des éventuelles autres taxes ayant un rapport avec les charges locatives et leur montant.

La taxe foncière ne doit pas être renseignée dans cette zone. Il en est de même pour le droit de bail, bien que figurant dans la liste des charges récupérables.

Total du poste taxes (récupérable et non récupérable) : [104]

Ce poste totalise les postes : [101] + [102] + [103].

2.12.2 Gestion de l'eau

Ce poste concerne l'eau froide, qu'elle soit fournie telle quelle au locataire, ou destinée à la préparation de l'eau chaude, ou consommée de façon collective (arrosage, etc.).

Consommations des usages privatifs : [105]

Les quantités d'eau consommées par les locataires pour leur usage privatif, exprimées en m³, seront - dans la mesure où l'information est disponible - renseignées ici (somme des compteurs divisionnaires).

Consommations des usages généraux : [106]

Les quantités d'eau consommées dans les espaces communs internes et externes, exprimées en m³, seront - dans la mesure où l'information est disponible - renseignées ici (somme des compteurs placés sur les circuits d'arrosage, de nettoyage des locaux vide-ordures, garages collectifs,..).

Consommations totales : [107]

L'ensemble des consommations gérées collectivement (hors celles faisant l'objet d'une facturation directe entre le distributeur d'eau et le locataire).

Dépenses d'eau et d'assainissement : [108] à [110]

Le poste de dépenses d'eau et d'assainissement concerne l'ensemble de la facture d'eau et d'assainissement émise par le distributeur d'eau à l'organisme (usages individuels et/ou communs), y compris abonnement et divers composants du prix de l'eau, de l'assainissement, ainsi que les taxes ou redevances qui lui sont affectées.

On décomposera ce poste selon la part fixe (abonnement : souvent rappelé en tête de facture) [108] et la part proportionnelle aux consommations d'eau [109]. Le total figurera en [110].

Attention : Ces montants sont indiqués sur la facture d'eau soit en € HT, soit en € TTC, selon les distributeurs d'eau. Les convertir en € TTC si nécessaire.

Dépenses d'entretien de robinetterie : [111] & [112]

Le poste « Entretien de robinetterie » concerne les prestations d'entretien de la robinetterie qui peuvent être réalisées en régie ou confiées à une entreprise. **Dans le cas de contrat multiservices, seule la quote-part relative à l'entretien de robinetterie sera comptabilisée ici. Le solde sera réparti sur les rubriques concernées selon leur quote-part.**

Dépenses d'entretien de robinetterie : [113] & [114]

Le poste « Comptage » recouvre la prestation de location-entretien-relevé des compteurs divisionnaires d'eau froide, et éventuellement d'eau chaude sanitaire, que la prestation soit effectuée de façon traditionnelle ou à l'aide d'un système de télécomptage.

Total du poste eau et assainissement (récupérable et non récupérable): [115]

Ce poste totalise les postes : [110] + [111] + [112] + [113] + [114].

2.12.3 Chauffage et production d'eau chaude sanitaire (ECS)

ATTENTION : Si le contrat et la facturation se rapportent aux "saisons" de chauffe, recomposer la valeur correspondante à l'année civile.

Consommations d'énergie chauffage & ECS : [116]

Répondre en unités entières, sans décimales.

Préciser les quantités d'énergie exprimées en kWh correspondant à la dépense totale figurant en zone [121] et comprenant à la fois les consommations de chauffage et celles d'ECS lorsqu'elle est produite collectivement. Dans le cas de chauffage électrique, indiquer également dans cette zone les consommations d'électricité et non dans la zone [118].

Si l'unité du combustible n'est pas le kWh, préciser le libellé de l'unité de mesure correspondant aux quantités consommées (ex : tonnes, kg, m³, hectolitres, litres, etc.) [117]

Dans le cas de substitution d'énergie au cours de l'année civile ou d'utilisation de plusieurs énergies à unités différentes, laisser la zone « quantités d'énergie » en blanc.

Consommations d'énergie électrique pour le chauffage à eau chaude & la production collective d'ECS : [118]

Préciser les consommations d'énergie électrique utilisée par la chaufferie ou la sous-station (lorsqu'elle n'est pas prise en charge par l'exploitant de chauffage dans son P2 et lorsqu'elle n'est pas globalisée avec les autres usages collectifs de l'électricité en zone [126]). Décrire la situation en zone [215].

Dépenses d'énergie chauffage & ECS :

Les dépenses indiquées ici correspondent aux dépenses d'énergie facturées par un fournisseur à l'organisme à l'exclusion des dépenses facturées directement au locataire.

Elles seront décomposées entre leur part fixe et leur part proportionnelle ou liée aux consommations. Si le total est le seul connu, ou si le contrat est forfaitaire, on ne remplira que la zone [121].

Dépenses d'énergie chauffage & ECS (partie fixe ou abonnement): [119]

Elles intègrent, par exemple, l'abonnement de la chaufferie alimentée au gaz naturel, le R2 (exprimé généralement en €/kW de puissance souscrite) de la facture d'énergie de l'exploitant de la chaufferie urbaine ou du réseau de chaleur.

Dépenses d'énergie chauffage & ECS (partie liée aux consommations): [120]

Elles intègrent, par exemple, les dépenses proportionnelles aux consommations de gaz naturel, le R1 (exprimé généralement en €/MWh relevé au compteur d'énergie thermique) de la facture d'énergie de l'exploitant de la chaufferie urbaine ou du réseau de chaleur.

Elles intègrent également l'intéressement ou la pénalisation de l'exploitant en cas de contrat à intéressement, même dans le cas de contrat PFI.

Elles peuvent intégrer les dépenses d'électricité utilisée par la chaufferie (lorsqu'elles ne sont pas prises en charge par l'exploitant de chauffage dans le "P2" et lorsqu'elles ne sont globalisées avec les autres usages collectifs de l'électricité en zone [126]). Décrire la situation en zone [215].

Dépenses d'énergie chauffage & ECS (total des dépenses d'énergie) : [121]

Ce poste totalise les postes : [119] + [120].

Consommations d'ECS (m3): [122]

Préciser les consommations d'eau en m³ de l'année civile destinée à la production d'eau chaude sanitaire lorsqu'elle est collective.

Attention : cette consommation est également comptabilisée dans le poste eau. Si l'alimentation de la production collective d'ECS est indépendante (non alimentée à partir du compteur général de l'immeuble), ne pas oublier d'ajouter cette valeur aux consommations d'eau des usages privatifs et aux consommations totales d'eau.

Dépenses d'entretien pour le chauffage & l'ECS (partie récupérable : "P2"): [123]

Dépenses d'entretien courant du contrat d'exploitation de chauffage "P2" en chauffage collectif (hors gros entretien : P3) ou part récupérable du contrat d'entretien des chaudières individuelles.

Dépenses d'entretien pour le chauffage & l'ECS (partie non récupérable : "P3"): [124]

Dépenses de gros entretien du contrat d'exploitation de chauffage "P3" en chauffage collectif ou part non récupérable du contrat d'entretien des chaudières individuelles.

Total du poste chauffage et production d'ECS : [125]

Ce poste totalise les postes : [121] + [123] + [124].

2.12.4 Électricité des services généraux (hors chauffage électrique)

Ce poste regroupe les consommations et dépenses d'électricité des services généraux (éclairage des parties communes, force motrice des équipements motorisés utilisés pour l'entretien ménager, des ascenseurs, des VMC, des surpresseurs, des pompes de relevage, des équipements électroniques (interphones, télévision) et tous autres appareils alimentés par le ou les compteurs « services généraux » de « l'immeuble ».

Il peut parfois comptabiliser les consommations et dépenses d'électricité des chaufferies collectives ou sous-stations. Décrire la situation en zone [215].

Consommations d'électricité (kWh): [126]

Somme des consommations annuelles des compteurs d'électricité alimentant les services généraux de l'immeuble tels que décrits ci-dessus.

Dépenses d'énergie électrique (prime fixe ou abonnement): [127]

Somme des primes fixes annuelles (**en € TTC y compris taxes locales**) des points de comptage d'électricité alimentant les services généraux de l'immeuble tels que décrits ci-dessus.

Dépenses d'énergie électrique (partie proportionnelle aux consommations): [128]

Somme des dépenses annuelles (**en € TTC y compris taxes locales**) liées aux consommations d'électricité alimentant les services généraux de l'immeuble tels que décrits ci-dessus.

Nota : Si le montant à affecter à l'immeuble doit être reconstitué à partir d'éléments de facture mentionnés en € HT, il conviendra d'appliquer le taux correspondant de TVA sur l'abonnement et

les consommations. Ne pas oublier de majorer également des taxes locales (de 0 à 8% pour la taxe municipale et de 0 à 4% pour la taxe départementale).

Total du poste électricité: [129]

Ce poste totalise les postes : [127] + [128].

2.12.5 Ascenseurs

Dépenses d'entretien des ascenseurs (partie récupérable) : [130]

Contrat d'entretien normal : 100% de la dépense contractuelle.

Contrat d'entretien complet : 73% de la dépense contractuelle.

Dépenses d'entretien des ascenseurs (partie **NON** récupérable) : [131]

Contrat d'entretien complet : 27% de la dépense contractuelle.

Éventuellement, ajouter les dépenses relatives aux travaux de gros entretien non pris en compte dans le cadre du contrat d'entretien.

Total du poste ascenseurs :

[132]

Ce poste totalise les postes : [130] + [131].

2.12.6 Surveillance et entretien de l'immeuble et de ses abords

Ce poste regroupe l'ensemble des produits utilisés et des tâches effectuées, soit par le gardien, soit par du personnel de l'organisme, soit une entreprise extérieure, relatives à la surveillance et à l'entretien des parties communes intérieures et des espaces extérieurs, à l'élimination des rejets (évacuation des ordures ménagères, nettoyage des vide-ordures, dégorgement des canalisations d'eaux usées ou eaux vannes) et à l'hygiène (désinfection, désinsectisation, dératisation).

Il est composé des éléments suivants :

- Fournitures de produits consommables et de petit matériel.

Exemples : produits d'entretien ménager, balais, sacs poubelles, produit de désinfection, essence, huile de tondeuse à gazon, etc...

- Entretien courant et gros entretien comprenant les dépenses suivantes

Frais de main d'œuvre pour l'entretien de propreté, l'évacuation des ordures ménagères (qu'il soit assuré par le gardien, du personnel de l'organisme ou une entreprise extérieure), l'entretien des espaces extérieurs, le gros entretien et les grosses réparations.

Affecter la part récupérable en colonne de gauche, la part non récupérable en colonne centrale. Les totaux figurent en colonne de droite.

Compte tenu de la difficulté à éclater les dépenses entre les différentes tâches assurées par le gardien et du caractère forfaitaire (75-25%) de la répartition entre les tâches d'entretien et de gestion, les prestations assurées par le (ou les) gardien(s) pourront être reportées sur la ligne "gardien". Seules les dépenses relatives aux tâches effectuées par des entreprises ou du personnel spécialisé seront alors reportées dans les trois lignes suivantes.

Ce poste sera donc décomposé selon les 4 catégories suivantes déclinées selon leur part récupérable ou non :

- Gardien : entretien, surveillance, gestion administrative, récupérable : [133]
- Gardien : entretien, surveillance, gestion administrative, NON récupérable : [134]
- Entretien des parties communes, récupérable : [135]
- Entretien des parties communes, NON récupérable : [136]
- Élimination des rejets, hygiène, récupérable : [137]
- Élimination des rejets, hygiène, NON récupérable : [138]
- Entretien des espaces extérieurs, récupérable : [139]
- Entretien des espaces extérieurs, NON récupérable : [140]

Total du poste surveillance et entretien de l'immeuble et des abords : [141]

Ce poste totalise les postes : [133] + [134] + [135] + [136] + [137] + [138] + [139] + [140].

2.12.7 Équipements techniques divers

Ce poste concerne tous les équipements techniques non pris en compte aux postes précédents comme le

chauffage, l'eau, les ascenseurs).

Dépenses d'entretien des équipements techniques divers (partie récupérable) : [142]

Entretien courant (contrat d'entretien de la VMC, des surpresseurs, entretien mécanique des portes de garage hors système de contrôle d'accès).

Dépenses d'entretien des équipements techniques divers (partie NON récupérable) : [143]

Gros entretien (entretien des appareils de nettoyage des façades vitrées et grosses réparations [exemple : remplacement de groupe VMC]).

Total du poste équipements techniques divers : [144]

Ce poste totalise les postes [142] + [143].

2.12.8 Services divers

Ce poste regroupe tous les services non pris en compte ci-dessus.

Services télévisuels : entretien de l'antenne collective (hertzienne ou satellite) ou abonnement au service d'antenne par le câble, et, éventuellement, s'il y a accord collectif de location : amortissement des travaux qu'ils soient financés par l'organisme ou le câblo-opérateur. Décrire le service proposé [30] et les modalités d'entretien [227].

Dépenses relatives aux équipements de distribution télévisuelle (partie récupérable du service collectif): [145]

Dépenses relatives aux équipements de distribution télévisuelle (partie NON récupérable du service collectif): [146]

Contrôle d'accès de l'immeuble : entretien de l'installation, et, éventuellement, s'il y a accord collectif de location : amortissement des travaux d'installation (**Attention : le contrat d'entretien des portes de garages, lorsqu'elles sont commandées électroniquement doit être affecté au contrôle d'accès, par contre, pour les portes mécaniques, les dépenses de serrurerie seront affectées au poste équipements techniques divers**).

Dépenses relatives aux équipements de contrôle d'accès (partie récupérable du service collectif): [147]

Dépenses relatives aux équipements de contrôle d'accès (partie NON récupérable du service collectif): [148]

Autres services collectifs : entretien de l'installation, et, éventuellement, s'il y a accord collectif de location : amortissement des travaux d'installation. Préciser en [30] le(s) libellé(s) des autres services collectifs.

Dépenses relatives aux autres services collectifs (partie récupérable du service collectif): [149]

Dépenses relatives aux autres services collectifs (partie NON récupérable du service collectif): [150]

Total du poste services divers : [151]

Ce poste totalise les postes [145] + [146] + [147] + [148] + [149] + [150].

2.12.9 Total général

Pour permettre le repérage d'éventuelles erreurs de saisie ou de report des informations, il est fortement conseillé de calculer le total de chacune des 3 colonnes :

Colonne de gauche : Total des charges récupérables [152]

Colonne centrale : Total des charges NON récupérables [153]

Colonne de droite : Total général [154]

Et de s'assurer que : [152]+[153]=[154].

ATTENTION : Tous les postes ne sont pas des dépenses (les consommations figurent également dans les mêmes colonnes). Certains postes sont décomposés entre abonnement et consommation et leur total figure alors dans la même colonne.



Les questions suivantes permettront d'analyser plus finement les conditions d'intervention des prestataires, de mieux cerner ainsi l'influence de certains facteurs et, en conséquence, d'affiner les résultats des tableaux de positionnement qui vous seront restitués.

2.13 Caractéristiques gestion de l'eau et de l'assainissement

- Immeuble branché à un réseau d'assainissement ? [201]
Répondre par "1" pour oui ou "2" pour non.
- Importance du contrat d'entretien de robinetterie [202]
Préciser le nombre de logements concernés par le même contrat.
- Le coût de la prestation est-il péréqué sur le contrat ? [203]
Répondre par "1" pour oui ou "2" pour non.
- Portée géographique du contrat d'entretien de robinetterie (ou de la régie) [204]
Préciser la portée du contrat d'entretien de robinetterie auquel est rattaché l'immeuble. Indiquer la zone géographique couverte :
1 : Immeuble
2 : Quartier
3 : Ville
4 : Département
5 : Région.
- Niveau de prestations de l'entretien de la robinetterie [205]
Préciser le niveau de la prestation :
1 : entretien curatif (interventions limitées aux dépannages)
2 : entretien préventif (visite systématique de contrôle de l'état des installations)
3 : remplacement programmé (remplacement de pièces à échéances fixes)
4 : intégré à un contrat multiservices (la robinetterie fait partie d'un contrat à portée plus étendue, dit "contrat multiservices").
- Nombre moyen de compteurs d'eau froide par logement [206]
Le cas échéant, diviser le nombre total des compteurs divisionnaires d'eau froide par le nombre total de logements de l'immeuble en conservant deux chiffres après la virgule.

2.14 Caractéristiques chauffage et production d'eau chaude sanitaire (ECS)

- Code de la station météorologique (si connue) [207]
(voir liste des codes en annexe n° 4 du guide)
- DJU contractuels (si connus) [208]
(voir le contrat d'exploitation de chauffage de l'immeuble). Ne pas renseigner si le chauffage est individuel (idem pour les rubriques suivantes relatives au chauffage collectif).
- Date contractuelle d'arrêt du chauffage [209]
(ex: 20-05 pour un arrêt contractuel du chauffage fixé au 20 mai)
- Date contractuelle de mise en route du chauffage [210]
(ex : 15-10 pour une remise en route contractuelle fixée au 15 octobre)
- DJU de la période (année civile 200x) [211]
La période à prendre en compte s'étend du 1/1/200x à l'arrêt du chauffage en 200x et de la mise en route du chauffage en 200x au 31/12/200x) . Voir service météorologique ou METEOCLIM.
- Type de contrat d'exploitation de chauffage [212]
Préciser la nature du contrat d'exploitation de chauffage :
1 : Forfaitaire (type MF ou MT). Facturation basée sur un forfait de consommation éventuellement corrigé par la rigueur climatique (DJU).
ATTENTION : Les contrats de type MFI et MTI sont des contrats forfaitaires abusivement appelés "à intéressement". Ils ne figurent pas dans le CCTG exploitation de chauffage définissant les catégories de contrat d'exploitation.
2 : Livraison (PF, CP, MC). En fonction des consommations réellement consommées et sans intéressement.
3 : Intéressement (CPI, PFI, MCI) . Comportant une formule de rémunération complémentaire de l'exploitant basée sur les économies d'énergie.
- Portée géographique du contrat d'exploitation de chauffage (ou de la régie) [213]
Si le contrat d'exploitation auquel est rattaché l'immeuble couvre l'une des zones géographiques suivantes, le préciser :
1 : Immeuble
2 : Quartier
3 : Ville
4 : Département
5 : Région
- Importance du contrat d'exploitation de chauffage [214]
Indiquer le nombre de logements concernés par le même contrat.

Électricité de la chaufferie ou de la sous-station [215]

Préciser les modalités de facturation de l'électricité utilisée par la chaufferie collective :

1 : Intégrée au P1 de l'exploitant de chauffage (appelé parfois P'1).

2 : Intégrée au P2 de l'exploitant de chauffage.

3 : Comptabilisée avec les usages communs.

Si chauffage électrique mixte, température de base réelle [216]

ATTENTION : La valeur recherchée ici n'est pas la valeur contractuelle, ni la valeur ayant servi à la conception pour définir la puissance à installer, mais la valeur réellement pratiquée à la suite notamment de demandes de locataires, c'est-à-dire la température obtenue en mi-saison par le chauffage de base en absence d'appoint individuel.

Par exemple, la température calculée à l'origine est de 14°C, mais à la demande de locataires qui souhaitent que le chauffage de base couvre une part plus importante, la courbe de chauffe a été remontée de 2°C pour assurer 16°C.

Cette température est exprimée en degré Celsius : °C.

2.15 Caractéristiques électricité

Nombre de points de comptage d'électricité [217]

Totaliser l'ensemble des points de comptage d'électricité de l'immeuble gérés par l'organisme pour les services généraux à l'exclusion de ceux pouvant être gérés par l'exploitant de chauffage ou un opérateur extérieur.

Somme des puissances installées [218]

Totaliser les puissances installées des différents points de comptage recensés ci-dessus. (exprimées en kVA)

Option de tarification [219]

Préciser l'option de tarification des compteurs. Si plusieurs sont utilisées, retenir celle dont la puissance installée est la plus importante.

1 : Tarification Normale

2 : Tarification Tempo

3 : Tarification EJP

Éclairage permanent des parties communes [220]

Répondre par "1" pour oui ou "2" pour non.

2.16 Caractéristiques ascenseurs

Nombre de niveaux desservis par ascenseur [221]

Indiquer la valeur moyenne, s'il existe des ascenseurs desservant des immeubles de tailles différentes.

2.17 Caractéristiques de la surveillance et de l'entretien de l'immeuble et de ses abords

Péréquation des dépenses d'entretien d'immeuble [222]

Indiquer le nombre de logements concernés par le même contrat ou service.

Présence d'espaces verts [223]

Répondre par "1" pour oui ou "2" pour non.

Entretien ménager [224]

Indiquer le nombre d'interventions par semaine prévues au contrat de l'entreprise pour l'entretien ménager. En régie, indiquer le nombre de passages programmé des équipes d'entretien.

Évacuation des ordures ménagères [225]

Indiquer le nombre d'interventions par semaine prévues au contrat de l'entreprise pour l'évacuation des ordures ménagères. En régie, indiquer le nombre de passages programmé des équipes d'entretien.

Pré-Collecte sélective des déchets ménagers [226]

Répondre par "1" pour oui ou "2" pour non selon que la commune d'implantation a décidé ou non d'assurer une collecte sélective des déchets ménagers jusqu'à proximité de l'immeuble (conteneurs de ramassage spécialisés selon le type d'ordures ménagères : verre, plastique, papier ou cartons).

2.18 Caractéristiques des services divers

Services télévisuels collectifs [227]

Préciser ici les modalités d'intervention :

1 : Entretien en régie par les équipes de l'organisme

2 : Entretien par antenniste au coup par coup sans forfaitisation du service

3 : Contrat d'entretien avec un antenniste

4 : Contrat d'entretien avec le câblo-opérateur

- Contrôle d'accès à l'immeuble [228]
 Préciser ici les modalités d'intervention :
 1 : Entretien au coup par coup
 2 : Contrat d'entretien forfaitaire
 3 : Contrat d'entretien et amortissement travaux par accord collectif
- Autres services collectifs (préciser le libellé en page 1 du questionnaire en [32]) [229]
 Préciser les modalités d'intervention :
 1 : Entretien au coup par coup
 2 : Contrat d'entretien forfaitaire
 3 : Contrat d'entretien et amortissement travaux par accord collectif.
-
- Taille de l'agglomération dans laquelle se trouve l'immeuble [230]
 Nombre d'habitants de l'agglomération d'après le dernier recensement de la population.
- Immeuble appartenant à un quartier en difficulté [231]
 Préciser si l'immeuble appartient à une ZUS telle que définie au 3° de l'article 42 de la loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire :
 1 : OUI
 2 : NON.
- Nombre de logements du groupe immobilier auquel appartient l'immeuble [232]
 Préciser le nombre de logements du groupe immobilier. Le groupe immobilier doit être compris ici comme l'ensemble des logements appartenant au bailleur dans une même zone géographique.
- Personnel de proximité employé par l'organisme pour le groupe immobilier [233]
 Préciser le nombre de personnes assurant la fonction de gardien, concierge, employé d'immeuble, agent de proximité, correspondant de nuit,... (nombre de personnes à temps plein ou équivalent temps plein pour le groupe immobilier).
- Personnel de proximité NON employé par l'organisme pour le groupe immobilier (prestation externalisée) [234]
 Préciser le nombre de personnes assurant la fonction de gardien, concierge, employé d'immeuble, agent de proximité, correspondant de nuit,... (nombre de personnes à temps plein ou équivalent temps plein pour le groupe immobilier)
- Nombre d'occupants de l'immeuble [235]
 Réponse facultative (ne sera utilisée que pour l'analyse des consommations d'eau).
- Précisions sur le contenu du poste fourniture d'eau [236]
 Préciser à quels usages correspondent les dépenses et les consommations d'eau relatives à l'immeuble :
 1 : Usages communs uniquement,
 2 : Usages communs + usages privatifs pour l'eau chaude seulement,
 3 : Usages communs + usages privatifs pour l'eau froide et l'eau chaude,
 9 : Sans objet.
- Position des compteurs divisionnaires [237]
 Préciser la position des compteurs divisionnaires (cas majoritaire si situations différentes) :
 1 : A l'intérieur du logement,
 2 : En gaine palière,
 3 : En batterie en pied d'immeuble,
 4 : Autre position à l'extérieur du logement,
 9 : Sans objet.
- Propriété des compteurs divisionnaires [238]
 Préciser si les compteurs divisionnaires :
 1 : Appartiennent à l'organisme,
 2 : Appartiennent au prestataire de comptage,
 9 : Sans objet.
- Identifiant du programme auquel appartient l'immeuble dans l'enquête PLS [239]
 Préciser la codification utilisée pour la rubrique située dans le cadre réservé à la DRE **01 "Identifiant du programme"** de l'enquête annuelle sur le Parc Locatif Social (PLS), dans la mesure où il y a coïncidence entre l'immeuble renseigné et le programme de l'enquête PLS [exemple : **77 008 00002 B C 6**].
- Si l'"immeuble" retenu pour l'observatoire comprend plusieurs programmes de l'enquête PLS, indiquer la liste de tous les codes EPLS en les séparant par un tiret [exemple : **77 008 00002 B C 6-77 008 00003 B C 6-77 008 00004 B C 6**].
 A l'inverse, si l'"immeuble" retenu pour l'observatoire ne comprend qu'une partie d'un programme de l'enquête PLS, le préciser en le faisant suivre d'un pourcentage entre parenthèse calculé sur la base du nombre de logements de l'immeuble par rapport au nombre de logements du programme EPLS [exemple : **77 008 00002 B C 6 (25%) si l'immeuble de l'observatoire dispose de 30 logements dans un programme EPLS de 120 logements**].

***NB** : L'objectif de cette rubrique est de permettre, s'il s'avère qu'elle peut être systématiquement renseignée, de simplifier le questionnaire en allégeant des rubriques disponibles dans l'enquête PLS.*

III QUESTIONNAIRE « IMMEUBLE » [PAR RATIOS DE DEPENSES]

Pour les organismes qui le souhaitent, les données pourront être fournies sous forme de ratios établis à partir de la clé de répartition utilisée pour chacun des postes de charges locatives.

Un deuxième type de questionnaire (ratios) est donc fourni à cette fin et ne doit être utilisé que si vous ne renseignez pas le premier type de questionnaires (dépenses).

Ce questionnaire comporte donc la valeur du ratio de chaque poste de dépenses, mais doit aussi comporter **obligatoirement** le nombre d'unités de répartition pour l'immeuble étudié afin de pouvoir reconstruire la dépense de chaque poste de charges au niveau de l'immeuble.

La clé de répartition pouvant être différente au niveau de chaque poste, voire sous-poste de dépenses, il sera nécessaire de renseigner à chaque fois les cases identifiées de U1 à U16.

La totalisation de ratios non homogènes n'étant pas possible, seules les dépenses par poste sont questionnées. Les repères [01] à [239] sont conservés par souci de cohérence entre les deux questionnaires. De ce fait, certains repères sont absents du questionnaire par ratios.

IV AUTRES FORMES DE REPONSES

Il est également possible de renseigner l'observatoire sous forme de tableau Excel en respectant l'organisation des données du formulaire « Tableau » ou sous un autre format organisé obtenu à partir de l'extraction des données du système d'information de l'organisme.

Pour tout renseignement sur les formats supportés et l'organisation des données, merci de contacter directement Jean-Alain MEUNIER par courriel ou téléphone.

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITION DES ZONES CLIMATIQUES

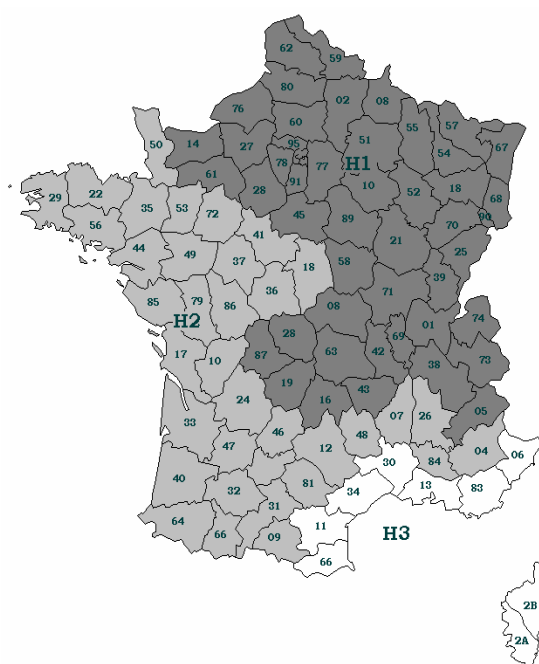
ANNEXE 2 : LISTE DES CHARGES RECUPERABLES

ANNEXE 3 : EXEMPLES D'IMMEUBLES

ANNEXE 4 : LISTE DES STATIONS METEOROLOGIQUES

DEFINITION DES ZONES CLIMATIQUES

1	Ain	H1	49	Maine-et-Loire	H2
2	Aisne	H1	50	Manche	H2
3	Allier	H1	51	Marne	H1
4	Alpes de Haute-Provence	H2	52	Haute-Marne	H1
5	Hautes-Alpes	H1	53	Mayenne	H2
6	Alpes-Maritimes	H3	54	Meurthe-et-Moselle	H1
7	Ardèche	H2	55	Meuse	H1
8	Ardennes	H1	56	Morbihan	H2
9	Ariège	H2	57	Moselle	H1
10	Aube	H1	58	Nièvre	H1
11	Aude	H3	59	Nord	H1
12	Aveyron	H2	60	Oise	H1
13	Bouches-du-Rhône	H3	61	Orne	H1
14	Calvados	H1	62	Pas-de-Calais	H1
15	Cantal	H1	63	Puy-de-Dôme	H1
16	Charente	H2	64	Pyrénées-Atlantiques	H2
17	Charente-Maritime	H2	65	Hautes-Pyrénées	H2
18	Cher	H2	66	Pyrénées-Orientales	H3
19	Corrèze	H1	67	Bas-Rhin	H1
20	Corse	H3	68	Haut-Rhin	H1
21	Côte-d'Or	H1	69	Rhône	H1
22	Côtes-du-Nord	H2	70	Haute-Saône	H1
23	Creuse	H1	71	Saône-et-Loire	H1
24	Dordogne	H2	72	Sarthe	H2
25	Doubs	H1	73	Savoie	H1
26	Drôme	H2	74	Haute-Savoie	H1
27	Eure	H1	75	Paris	H1
28	Eure-et-Loir	H1	76	Seine-Maritime	H1
29	Finistère	H2	77	Seine-et-Marne	H1
30	Gard	H3	78	Yvelines	H1
31	Haute-Garonne	H2	79	Deux-Sèvres	H2
32	Gers	H2	80	Somme	H1
33	Gironde	H2	81	Tarn	H2
34	Hérault	H3	82	Tarn-et-Garonne	H2
35	Ille-et-Vilaine	H2	83	Var	H3
36	Indre	H2	84	Vaucluse	H2
37	Indre-et-Loire	H2	85	Vendée	H2
38	Isère	H1	86	Vienne	H2
39	Jura	H1	87	Haute-Vienne	H1
40	Landes	H2	88	Vosges	H1
41	Loir-et-Cher	H2	89	Yonne	H1
42	Loire	H1	90	Territoire de Belfort	H1
43	Haute-Loire	H1	91	Essonne	H1
44	Loire Atlantique	H2	92	Hauts-de-Seine	H1
45	Loiret	H1	93	Seine-Saint-Denis	H1
46	Lot	H2	94	Val-de-Marne	H1
47	Lot-et-Garonne	H2	95	Val-d'Oise	H1
48	Lozère	H2			



Toutefois, les constructions situées à plus de 800 mètres d'altitude sont :

- ↪ en zone H1 lorsque le département est indiqué comme étant en zone H2.
- ↪ en zone H2 lorsque le département est indiqué comme étant en zone H3.

Liste des charges récupérables

(Décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 *modifié* - Annexe)

I. -- Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité;
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations:
 - a) Exploitation:

Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques;

Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes;

Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie;

Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces;

Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
 - b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine;
 - c) Menues réparations:

De la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de porte, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique);

Des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel);

Des balais du moteur et fusibles.

II. -- Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives:

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs:

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique.

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau;

A l'électricité;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations:
 - a) Exploitation et entretien courant:

Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs;

Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards;

Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes;

Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaudière;

Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes;

Vérification et entretien des régulateurs de tirage;

Réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage;

Purge des points de chauffage;

Frais de contrôles de combustion;

Entretien des épurateurs de fumée;

Opérations de mise en repos en fin de saison de

chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaudières y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées;

Conduite du chauffage;

Frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels;

Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détenteur;

Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur;

Vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur;

Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires;

Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun:

Réparation de fuites sur raccords et joints;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes;

Rodage des sièges de clapets;

Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur.

Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. -- Installations individuelles.

- Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives:
1. Dépenses d'alimentation commune de combustible;
 2. Exploitation et entretien courant, menues réparations:
 - a) Exploitation et entretien courant:

Réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire;

Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe;

Dépannage;

Contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée;

Vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage;

Réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau;

Contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide, eau chaude;

Contrôle des groupes de sécurité;

Rodage des sièges de clapets des robinets;

Réglage des mécanismes de chasses d'eau.
 - b) Menues réparations:

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. -- Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives:

A l'électricité;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel

- assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations:
 - a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis;
 - b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

V. -- Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments

d'habitation. (Voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux.)

1. Dépenses relatives:

A l'électricité;

A l'essence et à l'huile;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant: ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.
2. a) Exploitation et entretien courant:

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant: Les allées, aires de stationnement et abords;

Les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes);

Les aires de jeux;

Les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales;

Entretien du matériel horticole;

Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
- b) Peinture et menues réparations des bancs de jardin et des équipements de jeux et grillages.

VI. -- Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables:

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
2. Exploitation et entretien courant:

Entretien et vidange des fosses d'aisance;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

VII. -- Équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. Fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
2. Exploitation et entretien courant:

Ramonage des conduits de ventilation;

Entretien de la ventilation mécanique;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.
3. Divers:

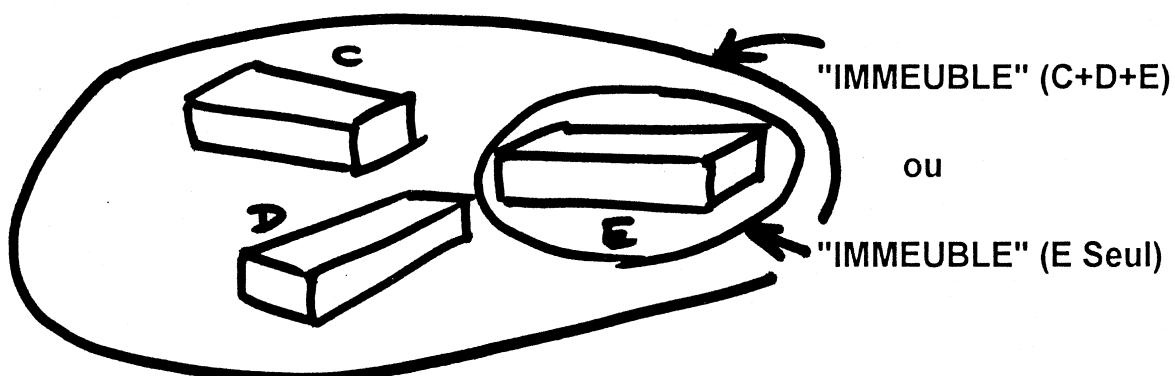
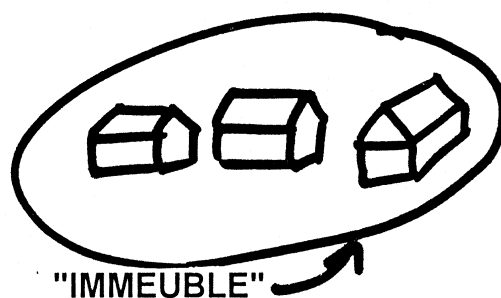
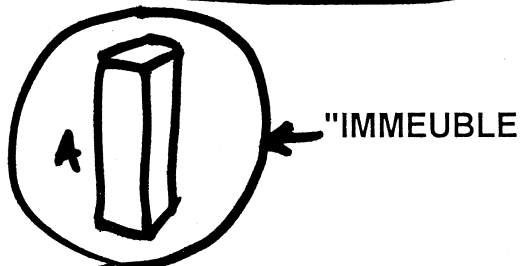
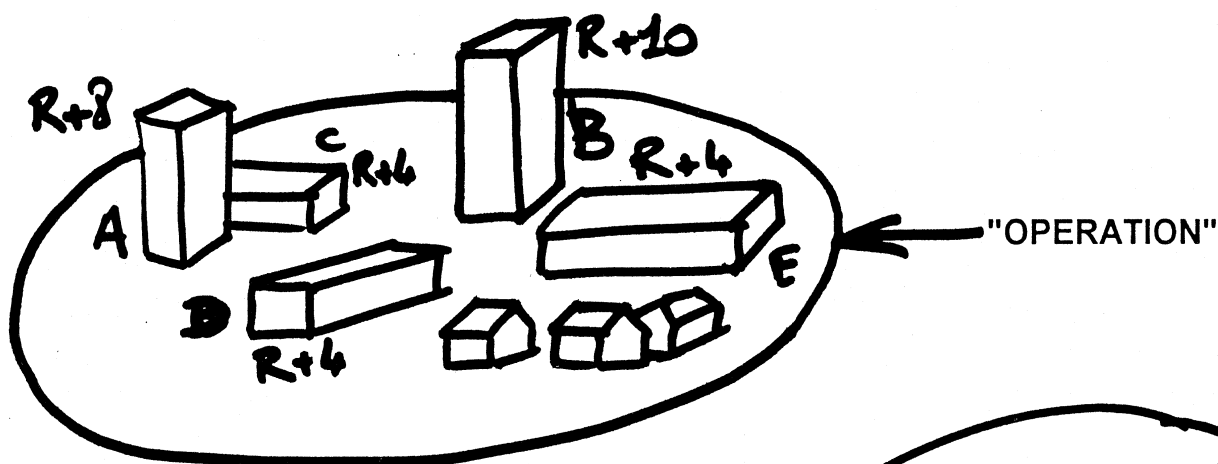
Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. -- Impositions et redevances.

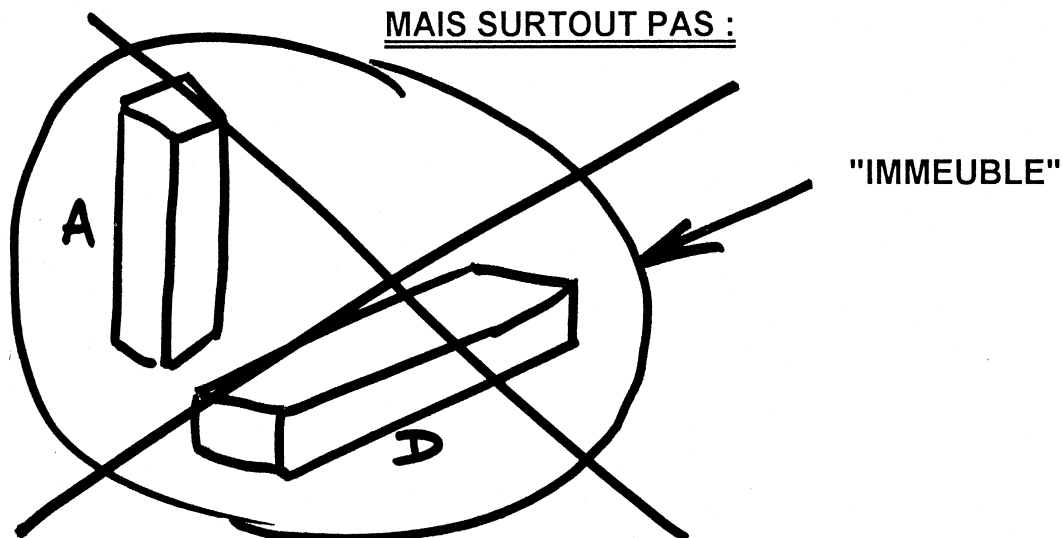
- Droit de bail;
- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères;
- Taxe de balayage.

Fait à Paris, le 9 novembre 1982.

EXEMPLES



MAIS SURTOUT PAS :



LISTE DES STATIONS METEOROLOGIQUES

N°	STATION	N°	STATION
10	DUNKERQUE	430	PARIS-ORLY
20	BOULOGNE SUR MER	440	PARIS-MONTSOURIS
30	ABBEVILLE	450	PARIS-LE-BOURGET
40	LILLE	460	BEAUVAIS
50	SAINT QUENTIN	461	MELUN
60	REIMS	462	VILLACOUBLAY
70	TROYES-BARBEREY	470	ROUEN BOOS
80	AUXERRE	480	CAP DE LA HEVE
100	LANGRES	490	CAEN
110	SAINT-DIZIER	500	ALENCON
120	METZ	510	CHERBOURG COTENTIN
130	NANCY	520	DINARD
140	STRASBOURG	530	BREST GUIPAVAS
150	MULHOUSE-BALE	540	LORIENT LANN-BIHOUE
160	BELFORT	551	SAINT-BRIEUC
170	LUXEUIL	560	RENNES
180	BESANCON	570	LE MANS
190	DIJON	580	ANGERS BEAUCOUZE
210	MACON	590	NANTES
220	AMBERIEU	600	LA ROCHELLE
230	LYON BRON	610	POITTIERS
240	GRENOBLE-SAINT-GEOIRS	620	COGNAC
250	CHAMBERY-AIX-LES-BAINS	640	BORDEAUX
260	BOURG-SAINT-MAURICE	650	CAZAUX
280	EMBRUN	660	AGEN
290	SAINT-AUBAN-SUR-DURANCE	670	MONT-DE-MARSAN
300	MILLAU	680	BIARRITZ-AERODROME
310	GOURDON	690	PAU
320	LE PUY-LOUDES	700	SAINT-GIRONS
330	SAINT-ETIENNE BOUTHEON	710	TOULOUSE-BLAGNAC
340	CLERMONT-FERRAND	720	CARCASSONNE
350	VICHY	730	PERPIGNAN
360	LIMOGES	740	MONTPELLIER
361	AURILLAC	750	NIMES
370	BOURGES	760	MONTELMAR
380	NEVERS	770	ORANGE
390	ROMORANTIN	780	MARIGNANE
400	TOURS	790	TOULON
410	ORLEANS	800	SAINT-RAPHAEL
411	CHATEAUROUX	810	NICE
421	CHATEAUDUN	820	BASTIA
		830	AJACCIO

Attention : La codification a été changée en 1999.