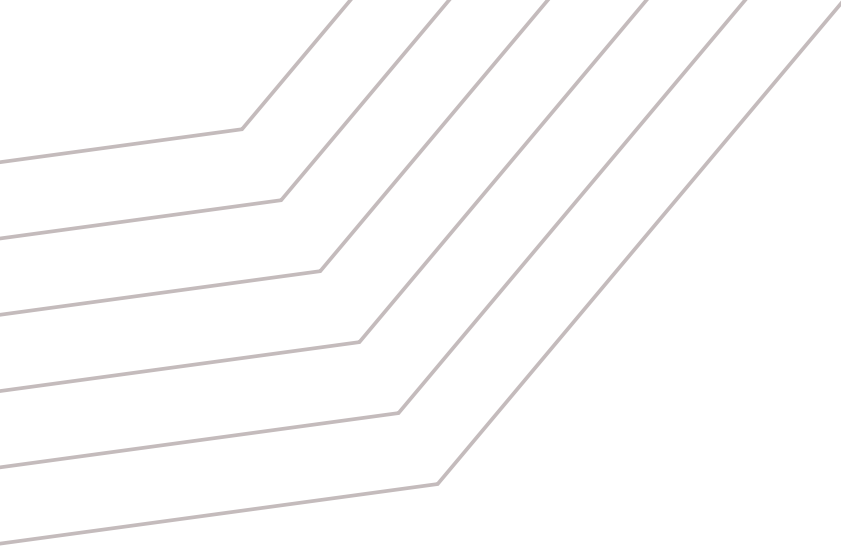


RÉGULARISATION DES **CHARGES** 2023



**Notice
explicative**



La régularisation consiste à **calculer le montant correspondant à l'écart entre vos acomptes mensuels et vos dépenses réelles de la période régularisée** (complète ou non).

Les charges comprennent les **charges générales** (charges communes, contrat d'entretien des équipements collectifs et individuels, entretien des communs, charges de personnel, etc.) **et les charges d'eau et de chauffage** comportant principalement vos consommations.

Elles sont estimées sur une année civile (de janvier à décembre) et réparties en acomptes que vous versez chaque mois.

Elles sont régularisées chaque année, et cette régularisation correspond à la **différence entre le montant total des dépenses réelles de 2023 et le total des acomptes versés sur cette période**.

Lorsque LMH calcule vos charges générales, **celles-ci sont calculées par résidence, par bâtiment, par entrée ou par logement**. Ainsi, nous sommes en capacité de **qualifier au plus précis les charges correspondant à votre situation particulière** même s'il s'agit de charges collectives.

C'est pourquoi le montant d'une charge peut différer selon la taille de la résidence dans laquelle vous vivez.

Les clés de répartition, par nature de charge, sont uniformes pour l'ensemble du patrimoine de LMH.

La répartition des charges peut être **calculée au logement ou à la surface selon leur nature**. Cela est systématiquement précisé sur votre décompte.

S'il s'agit d'une répartition à la surface, la méthode de calcul repose sur le principe de la **surface corrigée ou utile suivant votre résidence**.

Conformément à la législation, la surface corrigée correspond à votre surface habitable majorée des équivalents en mètres carrés des équipements de votre logement ou du bâtiment.

La surface utile quant à elle correspond à votre surface habitable et tient compte des annexes. La notion de surface habitable n'entre pas directement dans la répartition des charges.

Par ailleurs, LMH récupère une partie correspondant au montant des dépenses en personnel ou en prestataires, conformément aux textes de loi.

Enfin, nous vous rappelons que les charges dépendent directement de la nature des équipements dans le logement, et sont donc adaptées à chaque situation.

Depuis de nombreuses années, LMH met en œuvre une politique de charges responsable visant à préserver le plus possible le pouvoir d'achat des locataires.

Ceci sans remettre en cause l'équilibre économique

nécessaire au maintien d'un bon niveau de qualité et de services.

De même, des facteurs indépendants de notre responsabilité influent sur le montant de vos charges comme l'évolution du coût des énergies.

Évolutions des énergies primaires

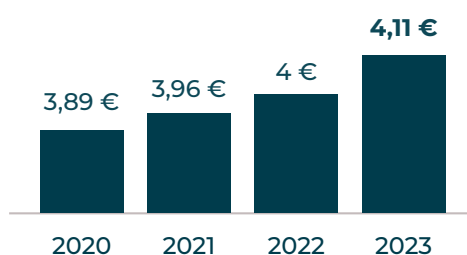
La régularisation des charges est notamment impactée par des facteurs conjoncturels, tels que la hausse du coût des énergies primaires. Le coût de ces énergies constitue l'un des principaux postes de charges. LMH n'a aucune possibilité d'action sur ces coûts qui nous sont facturés et que nous vous répercutons.



Les prix de l'eau

PRIX MOYEN DU M³ D'EAU FROIDE (EUROS TTC)

Prix de l'eau auquel s'ajoute le prix moyen de l'abonnement



Sur la période de 2022 à 2023, le prix de l'eau a **augmenté de +2,7 %**

DÉTAIL DU PRIX DE L'EAU FROIDE (€/m³ ILEO hors abonnement)

Consommation (part ILEO)	1,2127 €
Consommation (part MEL)	0,4532 €
Assainissement collectif (part MEL)	1,7398 €
Lutte contre la pollution (Agence de l'eau)	0,3376 €
Voies navigables de France – assainissement	0,0204 €
Modernisation des réseaux de collecte (Agence de l'eau)	0,2200 €
Préservation des ressources en eau (Agence de l'eau)	0,0608 €
TOTAL hors abonnement	4,0444 €
Abonnement	0,064 €
Prix eau TTC	4,1085 €

Nombre de degrés-jours unifiés

Les degrés-jours unifiés (DJU) permettent de connaître la sévérité du climat. Ils sont obtenus à partir des températures moyennes quotidiennes et sont calculés généralement sur une base de 18°C. Lorsque la température moyenne du jour est supérieure ou égale à 18°C, l'écart est compté nul. Les écarts quotidiens sont cumulés mensuellement, annuellement, ou sur les mois de la période de chauffage.

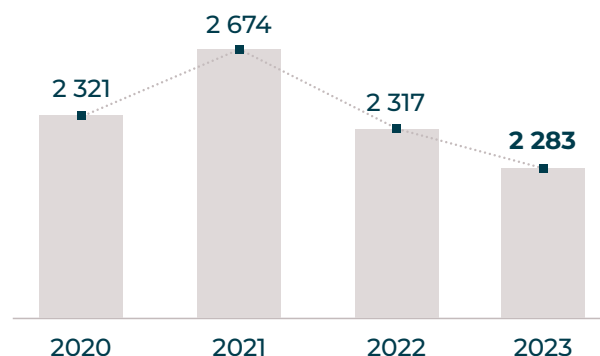
Notez que l'année 2023 a été plus douce que 2022 dans la métropole lilloise.

En 2023, les DJU de la métropole lilloise (comptabilisés par la station météo de Lesquin) s'élèvent à **2 283** contre 2 317 en 2022, soit **une baisse de - 1,47%**.

Ces DJU sont comptabilisés sur une année civile calendaire complète (de janvier à décembre) comme les charges.

Dans le cadre de sa politique responsable de réduction des consommations d'énergies, LMH met en œuvre :

- Le contrôle de la température en assurant une température minimale de 19°C en journée et en baisse de 2 à 3 degrés la nuit respectant ses **obligations réglementaires** en termes de chauffage collectif.



Les DJU pris en compte sont ceux de l'année complète (et non de la période de chauffe uniquement)

- La relève de consommation d'eau se fait au réel via un système de télé-relève (compteurs d'eau "intelligents").
- La mise en place d'**équipements économes en énergie** avec les Lampes Basses Consommation (LBC) et LED utilisées pour l'éclairage des parties communes et données à titre gracieux dans le kit de bienvenue.
- La renégociation des contrats est un des leviers à la disposition du bailleur pour négocier avec les entreprises prestataires en charge des contrats d'entretien et de maintenance.

La maîtrise des charges générales

Depuis 2011, LMH dispose d'un observatoire des charges couvrant la période de 2008 à aujourd'hui, qui permet de suivre précisément les évolutions des charges poste par poste.

Toutes ces données ont intégré l'observatoire national des charges de l'Union Sociale de l'Habitat afin de contribuer à la dotation d'un système de renseignement du monde professionnel.

Bouclier tarifaire partie électricité et gaz

Le niveau du coût de l'énergie en 2023 reste aussi élevé qu'en 2022.

Le gouvernement poursuit donc la mise en place du bouclier tarifaire aux ménages Hlm, selon des conditions définies.

Pour les habitants concernés, le bouclier tarifaire pour le gaz est bien intégré à la régularisation des charges de l'année 2023.

Il vient en déduction des dépenses d'énergie de gaz pour le chauffage collectif.

Ce dernier apparaîtra sur une ligne distincte au niveau de la dépense de chauffage.

Concernant l'électricité, le bouclier tarifaire ne concerne que le premier semestre 2023. LMH n'ayant pas encore perçu l'aide du second semestre au moment de la régularisation des charges. Les montants vous seront remboursés par la suite.

Ce dernier apparaîtra sur une ligne distincte au niveau de la dépense d'électricité.

LES DIFFÉRENTES CHARGES GÉNÉRALES OU POSTES DE DÉPENSES MENTIONNÉS SUR VOTRE RÉGULARISATION



POSTE 1 : CHARGES GÉNÉRALES

1. ENTRETIEN DES COMMUNS

Cette partie concerne à la fois **les charges de personnel interne à LMH, le personnel en contrat (s'il y a lieu) et les produits d'entretien.**

Le personnel interne chargé de l'entretien des communs est notre personnel de proximité, composé des deux catégories d'emplois suivants : les chargés de propreté et les cadres propreté.

Le décret du 19.12.08 stipule que le personnel encadrant les équipes de proximité (les cadres propreté) est en partie récupérable.

Depuis la régularisation des charges 2015, LMH vous facture la dépense réelle du personnel de proximité affecté à votre résidence, soit son coût horaire réel et le temps de travail dans chaque bâtiment ou entrée.

Chargé de propreté

Cette charge (récupérable à 100 %) correspond au coût humain lié à l'entretien des communs, l'entretien des abords de la résidence, l'élimination des déchets et/ou la ventilation des containers réalisés par le chargé de propreté.

Cadre propreté

Cette charge (récupérable à 10 %) correspond aux missions d'encadrement des équipes de proximité.

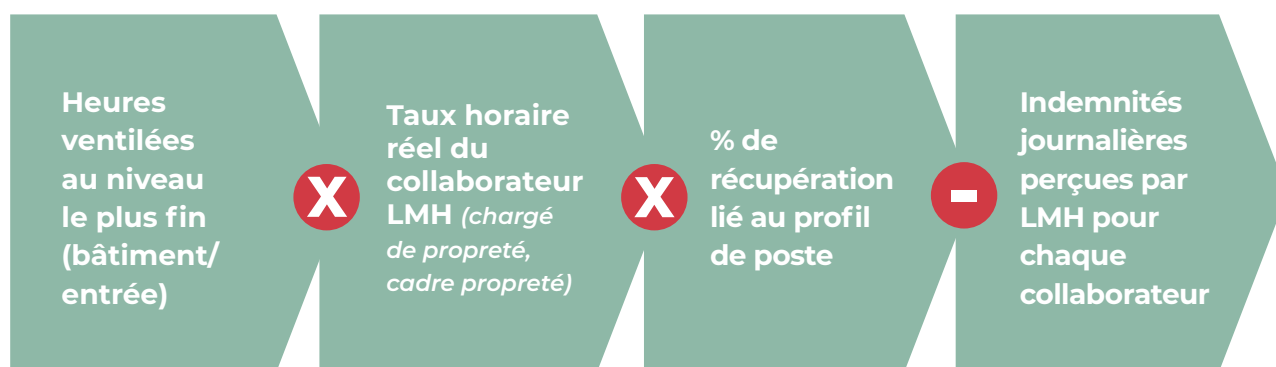
La rémunération individuelle des collaborateurs assurant ces différentes missions est variable selon leur profil et parcours professionnel et représente un coût salarial humain différent d'une résidence à l'autre.

LMH vous facture la dépense réelle du personnel de proximité affecté à votre résidence, soit son coût horaire réel et un nombre d'heures passées dans chaque bâtiment ou entrée.

Les charges ainsi calculées à l'échelle patrimoniale la plus fine favorisent une plus grande transparence et responsabilisent les comportements de l'ensemble des locataires.



MÉTHODE DE CALCUL POUR CHAQUE PROFIL DE POSTE



Avec cette méthode de calcul, des écarts peuvent également être constatés pour des logements d'une même surface au sein d'une même résidence parce qu'ils sont situés dans des entrées différentes.

Ceci peut s'expliquer par :

- ▶ Des coûts de personnel LMH différents (selon l'ancienneté du collaborateur, le type de contrat, etc.)
- ▶ Des prestations différentes liées au temps de nettoyage (surfaces des parties communes différentes, états de saleté...)
- ▶ Des remplacements de collaborateurs LMH absents
- ▶ Des configurations de bâtiment différentes

Prestations de nettoyage

Remplacement du personnel absent

Société de nettoyage

Le cas échéant, il arrive que LMH ait recours aux services d'entreprises extérieures dans le cadre de contrats d'entretien pour la réalisation du nettoyage des parties communes et/ou la sortie des containers.

Produits d'entretien

Cette ligne correspond aux produits utilisés par les agents de propreté.

Ces produits sont achetés en grosse quantité pour que le coût de revient soit le plus bas possible.



2. ASCENSEURS

La ligne ascenseur correspond à la répartition des frais engagés par LMH auprès des sociétés en charge de la maintenance et de la réparation des ascenseurs (sauf vandalisme). La charge électricité ascenseur correspond au coût de l'énergie nécessaire à son fonctionnement.

Seuls les locataires disposant d'ascenseurs sont redevables de cette charge. Les locataires vivant en maison individuelle ou en rez-de-chaussée ne sont pas concernés (sauf accès au sous-sol : parking/cave/accès locaux poubelles).



3. CHARGES COMMUNES

Ampoules

Correspond au coût généré par le remplacement des ampoules des parties communes. Elles sont récupérables en tant que « fournitures consommables ».

Électricité

Représente l'énergie consommée dans les parties communes, à savoir le coût de l'énergie additionné au coût de l'abonnement au compteur.

Eventuellement, l'énergie consommée par d'autres installations (ventilation, ascenseurs, surpresseurs, portes automatiques...) peut être incluse dans cette ligne.

S'il existe un compteur spécifique à l'installation, on retrouve une ligne électricité dans la partie correspondante à l'installation.

Espaces verts

Correspond au coût de l'entretien des espaces verts (tonte de pelouse, taille des haies et arbustes, ramassage des feuilles, nettoyage des allées) dont LMH a la charge.

Surpresseurs

Il s'agit de la charge engendrée par le contrat d'entretien de l'appareil, qui permet de créer la pression de l'eau afin que les étages les plus élevés soient alimentés en eau chaude et froide.

Portes automatiques

Correspond au contrat d'entretien des portes de parking (ne sont concernés que les locataires ayant souhaité occuper une place de stationnement) ou des portes d'accès aux résidences.

Compteur(s) d'eau des parties communes

Il s'agit du compteur appelé divisionnaire, spécifique aux parties communes. Installé dans ces dernières, il diffère du compteur principal. Cette charge correspond à la location, à l'entretien et à la prestation des relevés.

Réseaux d'eaux

Correspond au contrat d'entretien des réseaux d'eaux vannes et usées récupérable pour sa partie préventive uniquement.

4. ÉQUIPEMENTS LOGEMENT

Antenne ou câble

Représente la charge liée au coût de l'équipement et du contrat d'entretien.

Ch chauffe-eau (gaz ou électrique) et chaudière

Selon la résidence, ils sont régis selon le même principe : le contrat d'entretien et les prestations sont liées au contrat d'entretien.

Compteur d'eau froide et/ou compteur d'eau chaude

C'est-à-dire le compteur appelé divisionnaire, installé dans votre logement, en cave ou sur palier et qui diffère du compteur principal situé dans les parties communes.

Cette charge correspond à la location, à l'entretien et à la prestation des relevés.

Cette ligne ne concerne pas les locataires abonnés directement au concessionnaire (ILEO dans la plupart des cas).

Robinetterie

Concerne l'entretien de toutes les robinetteries (évier, lavabo, baignoire et WC).

Grâce au contrat multi-services, LMH a opté pour un système vous permettant de recourir, autant que nécessaire, à une société prestataire. L'avantage est que vous accédez ainsi à une prestation à tarif réduit.

Ventilation

Correspond à l'entretien du système de ventilation.



5. PROPRETÉ

Désinsectisation

Concerne le passage d'une société spécialisée intervenant sur une résidence, un bâtiment ou une entrée.

Cette charge n'est imputée qu'aux locataires de résidences bénéficiaires de cette intervention extérieure.

Nettoyage vide-ordures / locaux / containers

Correspond au contrat d'entretien du nettoyage des vide-ordures (désinfection et nettoyage des containers), des locaux poubelles et des containers poubelles.

6. TAXES LOCATIVES

Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères

Cette taxe est facturée à LMH par les services fiscaux.

En qualité de locataire, vous devez vous acquitter de cette taxe.

Cette disposition est réglementaire.

Les frais de rôle correspondent aux frais administratifs facturés par les services fiscaux pour la mise en œuvre du paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Ils sont pris en charge par LMH.





POSTE 2 : CHAUFFAGE

Pour les résidences ne disposant pas de répartiteurs de frais de chauffage, la répartition du chauffage collectif (électrique ou au gaz), se fait en fonction du volume de chauffe de chaque logement, c'est-à-dire en prenant en considération sa hauteur, sa largeur, sa longueur et sa surface habitable.

Le montant à payer correspond à la différence entre votre consommation au volume de chauffe et les 12 mois d'acomptes versés en 2023.

MÉTHODE DE CALCUL POUR LES RÉSIDENCES ÉQUIPÉES DE RÉPARTITEURS

Maintien d'une part de frais fixes pour les charges d'entretien courant comprenant le contrat d'entretien de la chaufferie (le calcul ne change pas et se fait en fonction du volume de chauffe) ainsi que l'électricité de la chaufferie

Puis une part de frais variables correspondant aux charges de combustible soit à l'énergie, répartis comme suit :

30 % calculé selon la même méthode qu'auparavant, soit au volume de chauffe

70 % calculé en fonction de la consommation individuelle relevée au niveau des répartiteurs seulement si tous les radiateurs sont équipés dans le logement.



POSTE 3 : EAU

Cette charge comporte 2 lignes :
votre consommation individuelle et éventuellement l'eau des parties communes.

Consommation individuelle

Son montant correspond à la différence entre la consommation d'eau réelle sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 et les 12 mois d'acompte versés sur cette même période.

Le prix du mètre cube d'eau froide est unique pour tout le patrimoine (abonnement inclus).

Le prix de l'eau chaude correspond à celui du mètre cube d'eau froide auquel est ajouté le coût du chauffage de l'eau.

La charge est répartie suivant le relevé de votre décompte.

L'eau des parties communes

S'il y a lieu, cela correspond à la consommation d'eau utilisée pour le nettoyage des parties communes de votre résidence.

La répartition est faite au prorata de la surface du logement.

COMMENT SE PASSE LE PAIEMENT DE MES CHARGES

2 CAS DE FIGURE EXISTENT



Mon solde est positif, je dois de l'argent à LMH

Je paye en 1 fois par **prélèvement automatique, en ligne** (depuis www.lmh.fr et mon compte locataire : <https://locataires.lmh.fr>), **TIPSEPA** (en bas de ma facturation), **chèque** ou **Eficash** (à La Poste – coût à ma charge : 6,10 €/paiement).

Je souhaite un étalement du paiement ?

Je contacte LMH par mail à : regul2023@lmh.fr

Le paiement de la régularisation ne commence qu'en août, **nous avons donc 1 mois pour trouver ensemble des solutions et les mettre en place.**

Pour vous aider, LMH vous laisse le choix d'étaler votre dette.

Exemple

Je dois 280 € de régularisation de charges et paye chaque mois 300 € de part à charge (loyer + acompte – APL éventuelle).

- **Début juillet** : réception de mon avis de régularisation. Je prends contact avec LMH. Je demande un étalement de la somme en 4 échéances équivalentes de 70 € à partir d'août jusqu'en novembre 2024
- **Début août** : réception de mon avis d'échéance avec le montant de 580 € (300 € de part à charge et 280 € de régularisation)
- **En août** : je suis prélevé de 370 € (300 € de part à charge + 70 € de régularisation)
- **En septembre** : je suis prélevé de 370 € (300 € de part à charge + 70 € de régularisation)
- **En octobre** : je suis prélevé de 370 € (300 € de part à charge + 70 € de régularisation)
- **En novembre** : je suis prélevé de 370 € (300 € de part à charge + 70 € de régularisation)

J'ai terminé le paiement de mes charges



Mon solde est négatif, LMH me doit de l'argent

LMH va créditer mon compte locataire, dès le quittance de juillet.

Le montant sera automatiquement déduit du prochain paiement de loyer à effectuer.

UN RENSEIGNEMENT ?

Particulier, association, institution, commerce, vous avez besoin de plus amples renseignements concernant vos charges ?

N'hésitez pas à contacter le service clients pour les informations de 1^{er} niveau au **09 70 249 249**, du lundi au jeudi de 8 h à 18 h et 17 h le vendredi et par mail : clients@lmh.fr



**LILLE MÉTROPOLE HABITAT
OPH DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE**

425 Boulevard Gambetta
59200 TOURCOING

Tél. 09 70 249 249
mail : clients@lmh.fr

Correspondance à adresser :
CS 40 453 / 59338 TOURCOING CEDEX

www.lmh.fr