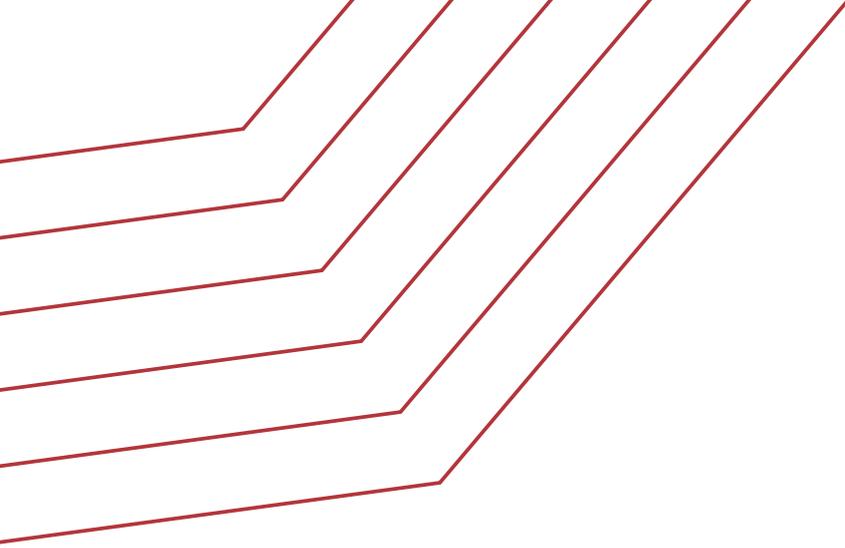


# RÉGULARISATION DES CHARGES 2024



**Notice  
explicative**

**LMH**  
LE BAILLEUR SOCIAL DE LA MEL



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 2024 et le total des acomptes déjà payés 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

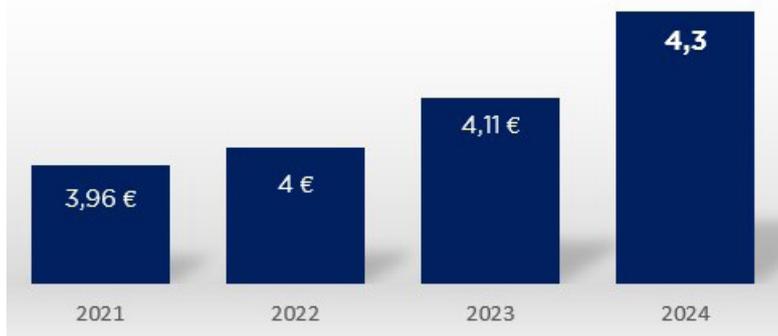
La régularisation des charges est notamment impactée par des facteurs conjoncturels, tels que la hausse du coût des énergies primaires. Le coût de ces énergies constitue l'un des principaux postes de charges. LMH n'a aucune possibilité d'action sur ces coûts qui nous sont facturés et que nous vous répercutons.



## Les prix de l'eau

### PRIX MOYEN DU M<sup>3</sup> D'EAU FROIDE (EUROS TTC)

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



Sur la période de 2023 à 2024, le prix de l'eau a **augmenté de + 4,62 %**

### DÉTAIL DU PRIX DE L'EAU FROIDE (€/m<sup>3</sup> ILEO hors abonnement)

Consommation (part ILEO)	1,2808 €
Consommation (part MEL)	0,4695 €
Assainissement collectif (part MEL)	1,8698 €
Lutte contre la pollution (Agence de l'eau)	0,3693 €
Voies navigables de France – assainissement	0,0204 €
Modernisation des réseaux de collecte (Agence de l'eau)	0,2310 €
Préservation des ressources en eau (Agence de l'eau)	0,0608 €
<b>TOTAL hors abonnement</b>	<b>4,3014 €</b>
Abonnement	0,0056 €
<b>Prix eau TTC</b>	<b>4,3070 €</b>

## 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.



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

### Notez que l'année 2024 a été plus froide que 2023 dans la métropole lilloise.

En 2024, les DJU de la métropole lilloise (comptabilisés par la station météo de Lesquin) s'élèvent à **2 304** contre 2 283 en 2023, soit **une augmentation de +0,92%**.

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.
- ▶ 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.

### Bouclier tarifaire partie électricité et gaz

Concernant l'électricité, le bouclier tarifaire à LMH ne concerne que la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2024. En effet les contrats étant renégociés à la baisse à cette période, le bouclier ne peut plus s'appliquer pour la période de juin à fin décembre 2024. Ce dernier apparaîtra sur une ligne distincte au niveau de la dépense d'électricité.

Arrêt du bouclier tarifaire pour le gaz collectif. Compte tenu de la baisse des prix sur les marchés de gros, le bouclier collectif gaz a été arrêté depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023

# 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.

### 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.**

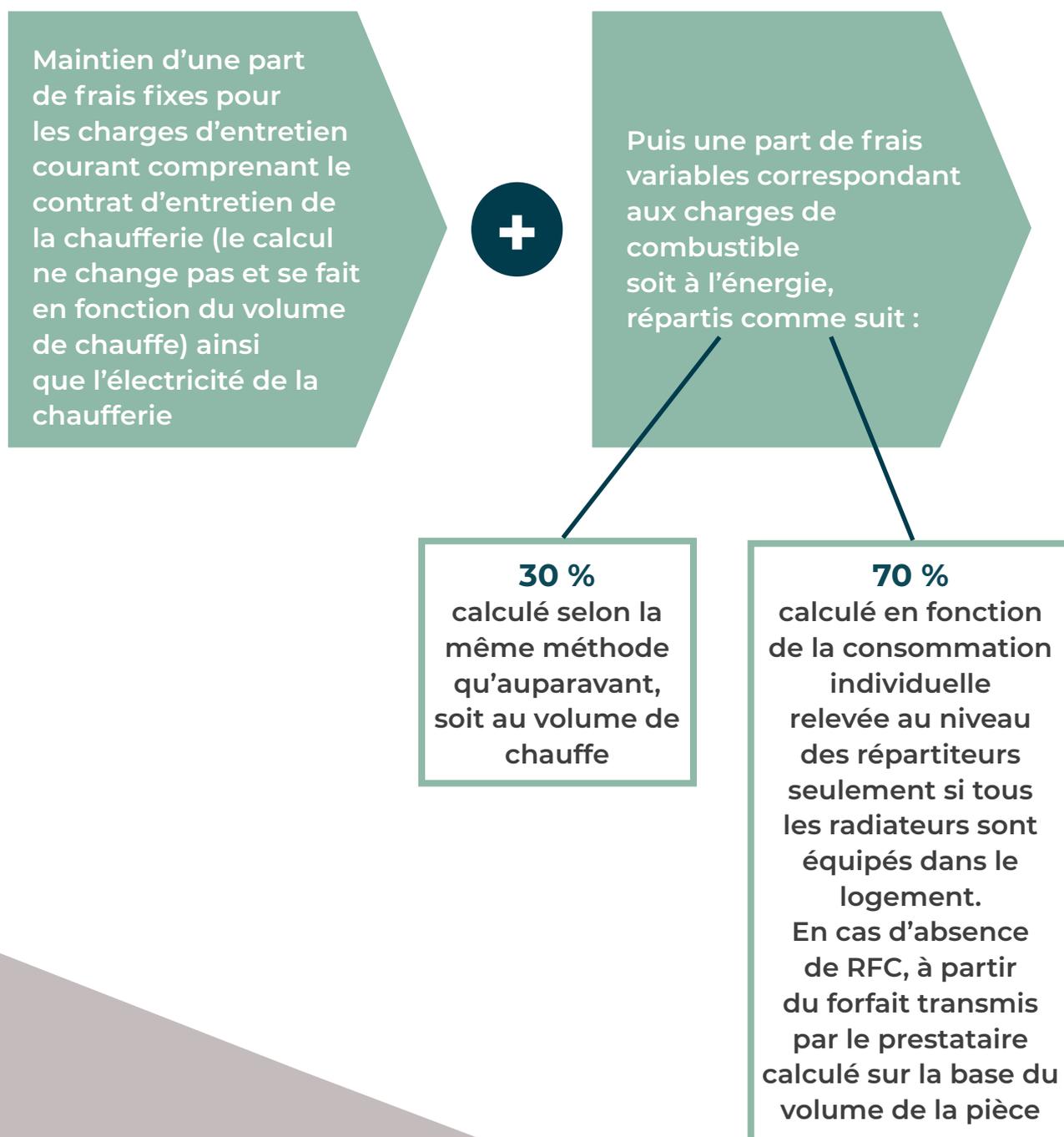


## » POSTE 2 : CHAUFFAGE

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 2024.**

### MÉTHODE DE CALCUL POUR LES RÉSIDENCES ÉQUIPÉES DE RÉPARTITEURS





## POSTE 3 : EAU

Cette charge comporte 2 lignes :  
**vosre 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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024 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 décompteur.

### **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.



# LE PAIEMENT DE MES CHARGES

## En juillet

**Je reçois mon décompte de charges**

**J'ai 1 mois pour contacter LMH** (explications des charges, demande d'échéancier, montage d'un dossier financier\*...) \* selon situation

## Début août

**Je reçois mon avis d'échéance avec la facturation de mes charges 2024**

## Le 5 août

**Je règle mon loyer + mes charges si je dois de l'argent à LMH.**

**Si LMH me doit de l'argent : le remboursement de mes charges viendra en déduction de mon loyer.**

## 2 cas de figure existent



### Mon solde est **POSITIF** : je dois de l'argent à LMH

**Je paye en 1 fois** par :

- **virement bancaire** ou **carte bancaire en ligne**

(depuis mon compte locataire :

<https://locataires.lmh.fr> ou par le QR code sur mon avis d'échéance),

- **chèque**,

- ou **Eficash** (à La Poste - coût à ma charge : 8€/paiement).

### Je souhaite un étalement du paiement ?

Je contacte LMH par mail à :

**[regulcharges@lmh.fr](mailto:regulcharges@lmh.fr)**

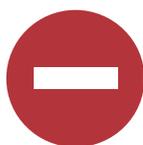
Le paiement de la régularisation ne commence qu'en août, nous avons donc **1 mois pour trouver ensemble des solutions et les mettre en place.**

**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 jusque novembre 2025
  - **Début août** : réception de mon avis d'échéance avec le montant de 580 € (300 € de part à charge et 280 € de régularisation)
  - **Août** : je suis prélevé de 370 € (300 € de part à charge + 70 € de régularisation)
  - **Septembre** : je suis prélevé de 370 € (300 € de part à charge + 70 € de régularisation)
  - **Octobre** : je suis prélevé de 370 € (300 € de part à charge + 70 € de régularisation)
  - **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 **NEGATIF** LMH me doit de l'argent

**LMH va créditer mon compte locataire, dès le quittancement d'août.**

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

## LES AIDES DONT JE PEUX BENEFICIER

Vous rencontrez des difficultés financières pour régler vos charges ?

Vous voulez connaître les aides dont vous pouvez bénéficier ?

Votre chargé(e) de gestion locative et/ou conseiller(e) social(e) de votre agence est à votre écoute pour vous accompagner.

Quelques exemples d'aides mobilisables :

### FONDS DE SOLIDARITÉ LOGEMENT

Les aides au maintien du FSL ont pour objectif de contribuer à restaurer la situation des ménages ayant, suite à des difficultés temporaires, contracté des dettes de loyer ou de charges.

Plus d'informations : <https://www.lillemetropole.fr/fonds-de-solidarite-logement>

### ASSOCIATION SOLI'AL

L'objectif de Soli'AL est de proposer un suivi et des réponses adaptées notamment en favorisant le maintien dans le logement sous forme d'aides financières ou mesures d'accompagnement social.

L'aide sur quittance : [https://www.lmh.fr/app/uploads/2024/03/Fiche-SOLIAL\\_ASQ\\_Juillet-2023.pdf](https://www.lmh.fr/app/uploads/2024/03/Fiche-SOLIAL_ASQ_Juillet-2023.pdf)

### CHÈQUE EAU

Iléo a mis en place une aide ponctuelle pour le règlement des factures d'eau des ménages en difficulté.

Contactez le CCAS partenaires de LMH et ILEO pour connaître les modalités d'attribution.

Pour plus d'informations cliquez ici : [les aides financières dont je peux bénéficier](#)

### 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<sup>er</sup> niveau  
au **09 70 249 249**, du lundi au vendredi de 8 h à 17 h  
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](mailto:clients@lmh.fr)

Correspondance à adresser :  
CS 40 453 / 59338 TOURCOING CEDEX

**[www.lmh.fr](http://www.lmh.fr)**