



Régularisation des charges

2020

Notice explicative



LMH

Edito

Madame, Monsieur,

J'ai le plaisir de vous adresser la notice explicative de LMH concernant les charges locatives de votre régularisation 2020.

Avec ce document d'information, LMH entend ainsi vous faciliter la compréhension de la facturation de vos charges 2020, calculées sur l'année civile (de janvier à décembre 2020) et de l'évolution des coûts énergétiques qui nous sont facturés.

Ce document d'information vous apportera également de précieux renseignements sur la nature de vos charges.

Cette année encore, le décompte global de vos charges vous est adressé fin juin pour un paiement de celles-ci au mois de juillet (avis d'échéance du mois de juillet).

Si, toutefois, vous souhaitez obtenir des informations plus précises se rapportant notamment à votre situation personnelle, je vous invite à contacter notre Service Clients (Tél. 09 70 249 249 de 8 h à 18 h).

Cordialement,

José ARNOUX
*Directeur Général par intérim
de Lille Métropole Habitat*

Avant-propos

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 sur l'année civile 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.

Sachez à ce propos que, par nature de charge, les clés de répartition sont uniformes pour l'ensemble du patrimoine de LMH.

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

S'il s'agit d'une répartition à la surface, sachez que 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, ainsi que la Loi le précise.

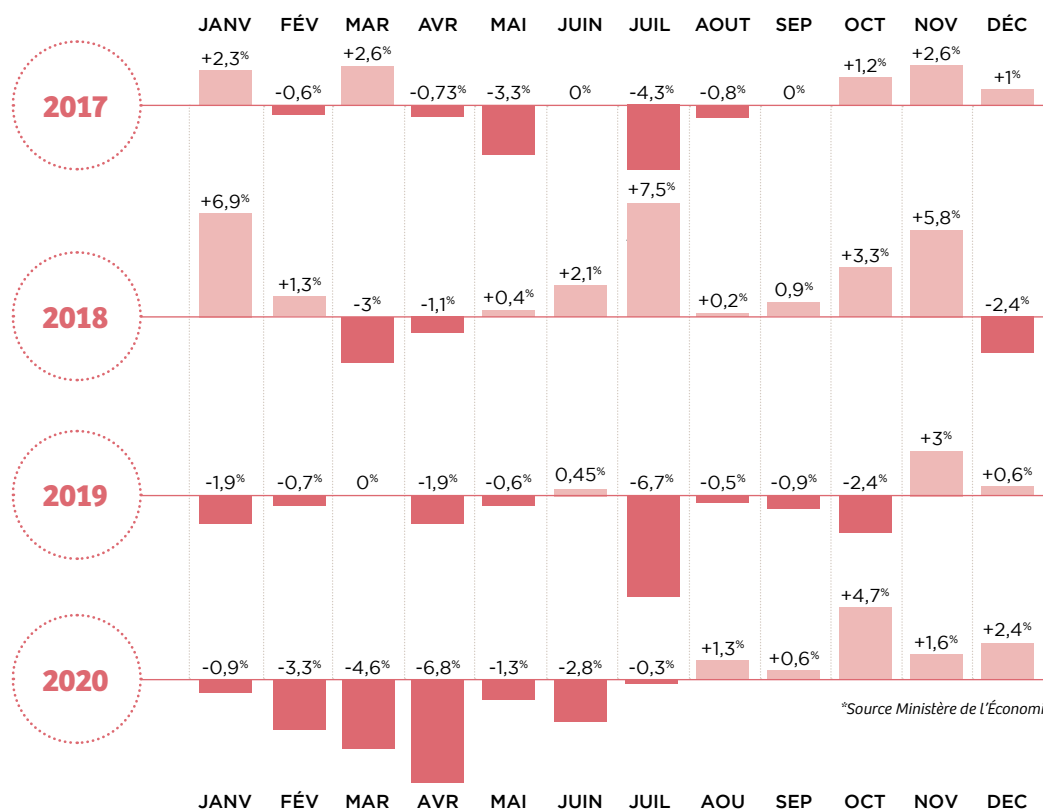
Enfin, nous vous rappelons que toutes les charges ne concernent pas tous les logements puisqu'elles dépendent directement de la nature des équipements dans le logement.

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 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.

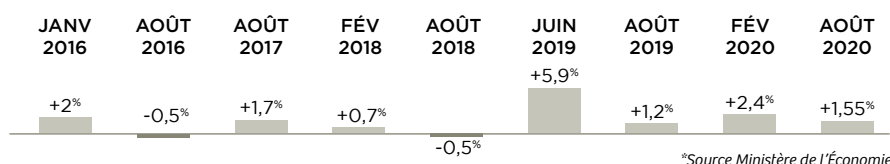
Évolutions des énergies primaires

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 du gaz* (hausse et baisse en %)

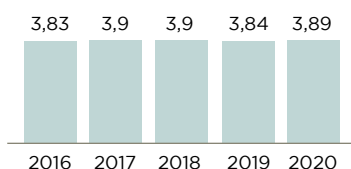


● Les prix de l'électricité* Tarif EDF pour les particuliers (variation en %)



● 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)



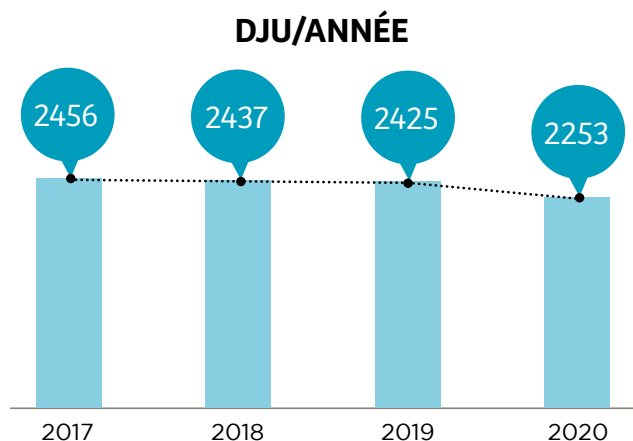
Détail du prix de l'eau froide

Consommation (part ILEO)	1,1320 €
Consommation (part MEL)	0,3800 €
Assainissement collectif (part MEL)	1,6840 €
Lutte contre la pollution (Agence de l'eau)	0,3690 €
Voies navigables de France - assainissement	0,0200 €
Modernisation des réseaux de collecte (Agence de l'eau)	0,2310 €
Préservation des ressources en eau (Agence de l'eau)	0,0830 €
PRIX DE L'EAU TTC hors abonnement	3,89 €

Sur l'ensemble de l'année 2020 les prix du gaz ont fortement diminués **-9,4%**.

Les tarifs de l'électricité quant à eux connaissent une augmentation en 2020 avec **+3,95%**.

Sur la période de 2019 à 2020, le prix de l'eau a légèrement augmenté **+1,3%**.



Les degrés-jours unifiés 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 2020 a été nettement plus clémente qu'en 2019 dans la Métropole lilloise.

En 2020, les DJU de la métropole lilloise (comptabilisés par la station météo de Lesquin) s'élèvent à **2 253** contre 2 425 en 2019, soit une **baisse importante de -7,09%**.

Pour rappel, ces DJU sont comptabilisés sur une année civile calendaire (de janvier à décembre comme les charges) alors que les DJU pris en compte par les professionnels du chauffage sont comptabilisés sur la période de chauffe (d'octobre N à mai N+1).

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 terme 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 Basse 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 nous permettant 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.



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

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 de différentes catégories d'emplois citées ci-dessous.

Le décret du 19.12.08 stipule que le personnel encadrant les agents de proximité (les responsables techniques) 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.

Agent de Propreté

Cette charge (récupérable à 100%) correspond au coût humain lié à l'entretien des communs réalisé par l'agent de nettoyage ; à l'entretien des communs et l'élimination des déchets et/ou la ventilation des containers réalisés par l'employé d'immeuble ; et à l'entretien des abords de la résidence et l'élimination des déchets et/ou la ventilation des containers réalisés par l'agent de salubrité.

Surveillant

Cette charge (récupérable à 40%) correspond à l'ensemble des missions quotidiennes remplies par les surveillants : gardiennage et élimination des rejets et/ou ventilation des containers.

Chargé de proximité

Cette charge (récupérable à 75%) correspond à l'ensemble des missions quotidiennes remplies par les chargés de proximité : entretien des parties communes et élimination des rejets et/ou ventilation des containers (missions liées à la propreté).

Responsable technique

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

Société de nettoyage

Le cas échéant, il arrive que LMH ait recours aux services d'entreprises extérieures dans le cadre de contrats d'entretien.

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.

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

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.

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 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 appliquée depuis 2015 :

Heures ventilées au niveau le plus fin (bâtiment/entrée)



Taux horaire réel du collaborateur LMH
(agent de propreté, surveillant, chargé de proximité et responsable technique)



% de récupération lié au profil de poste



Indemnités journalières perçues par LMH pour chaque collaborateur

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 que 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 (et coûts de remplacement différents selon l'intervention d'un personnel CDD, d'un personnel intérimaire ou d'un personnel LMH en prestation allégée)
- Des configurations de bâtiment différentes

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

2

ASCENCEURS

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 Electricité 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.

Éventuellement, 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

C'est-à-dire le compteur appelé divisionnaire, installé dans les parties communes et qui diffère du compteur principal. Cette charge correspond à la location, à l'entretien et à la prestation des relevés.

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

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, sont régis selon le même principe : le contrat d'entretien et les prestations 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).
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.

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

POSTE 2 : 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 2020.

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

70% calculé en fonction de la consommation individuelle relevée au niveau des répartiteurs seulement si tous les radiateurs sont équipés dans le logement. Dans le cas contraire, le calcul se fait en fonction du volume de chauffe.

Notez par ailleurs la présence d'1 ligne complémentaire dans les charges générales pour le contrat d'entretien et de relève des répartiteurs.

POSTE 3 : Eau

Cette charge comporte deux 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 2020 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.

RAPPEL

Depuis la régularisation des charges de 2016, LMH a décidé d'ajouter des colonnes dans votre décompte dans un souci de transparence. Ces dernières précisent :

● Votre base de répartition

Valeur correspondant à la surface corrigée ou utile de votre logement / une unité soit votre logement ou stationnement / un volume de chauffe en fonction de la clé de répartition indiquée.

● Base de répartition totale

Le total correspond au cumul des lots (logements, stationnements, locaux divers...) concernés par la dépense pour la résidence Res, le bâtiment Bat ou l'entrée Ent.

La valeur peut évoluer en fonction des éventuels changements de votre résidence (dans ce cas la valeur est pondérée).

Exemples : la vente de logement dans votre résidence, l'évolution des surfaces lors de réhabilitation...

Calcul de votre quote-part (dans le cas où le cumul est identique sur la totalité de l'année).

COMMENT SE PASSE LE PAIEMENT DE MES CHARGES ?

PLUSIEURS CAS DE FIGURE EXISTENT

LMH me doit de l'argent / mon solde est négatif

Je serai remboursé de cette somme par LMH avec le **quittancement de juin**.

Je dois de l'argent à LMH / mon solde est positif

Je peux payer par prélèvement automatique, en ligne (**via mon compte locataire sur www.lmh.fr**), TIPS€PA (en bas de ma facturation), chèque ou Eficash (en rendant à La Poste - coût à ma charge de 6,10€ par paiement).

Pour accompagner au mieux les locataires, LMH a décidé d'étaler le paiement du solde jusqu'à 5 mois si nécessaire.

Exemples :

- Je dois moins de 20€ : je paierai cette somme en une fois sur la quittance du mois de juillet (exigible au 5 août)
- Je dois entre 20 et 100€ : le paiement sera étalé à raison de 20€ par mois. Exemple si je dois 35€ : je paie 20€ en août puis 15€ en septembre. Exemple si je dois 100€ : je paie 20€ en août, 20€ en septembre, 20€ en octobre, 20€ en novembre et 20€ en décembre.
- Je dois plus de 100€ : LMH calculera un montant mensuel à payer ne pouvant pas être supérieur à 20% de ma part à charge (ce que je paie réellement à LMH). Exemple si ma part à charge est de 200€ : le montant à payer chaque mois d'août à décembre sera au maximum de 40€.

Si ces 5 paiements ne permettent pas de solder le débit, un plan d'apurement devra être signé en agence.

En cas de difficultés de paiement, je contacte LMH au 09 70 249 249 et sur clients@lmh.fr

UN RENSEIGNEMENT ?

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

N'hésitez pas à contacter le

09 70 249 249

Du lundi au vendredi de 8 h à 18 h

Et par mail : clients@lmh.fr



LMH

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

425, Boulevard Gambetta 59200 TOURCOING
09 70 249 249 | clients@lmh.fr

Correspondance à adresser :
CS 40 453 / 59338 TOURCOING CEDEX
www.lmh.fr