

COMMENT SONT GÉRÉES LES CHARGES CHEZ HABITAT 77 ?

1

Sur l'année N-1, HABITAT 77 établit les **budgets** par poste de charges d'après les dépenses facturées sur l'année N-2.

2

Sur l'année N, HABITAT 77 engage **différentes dépenses sur son patrimoine** dont une partie est imputable aux locataires : les charges locatives.

3

HABITAT 77 facture mensuellement, en plus du loyer de base, un montant prévisionnel de charges pour l'année en cours.

4

L'année N+1, HABITAT 77 réalise la **régularisation des charges** en faisant la différence entre les provisions facturées aux locataires et les charges réelles récupérables au titre de l'année N.

QUELLES SONT LES CHARGES IMPUTABLES AU LOCATAIRE ?

HABITAT 77 récupère auprès de ses locataires les charges fixées par le décret 82-955 du 9 novembre 1982. Cette liste est limitative, les charges récupérables concernent :



CERTAINES DÉPENSES LIÉES AUX CONTRATS DE MAINTENANCE : entretien chaudières, robinetterie, ascenseurs, espaces verts, aires de jeux, nettoyage des parties communes, ...



ENTRETIENS ET USAGE DES PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE : réparations et fournitures associées, électricité, ...



PETITES RÉPARATIONS COURANTES DANS LES PARTIES COMMUNES ET LES FOURNITURES ASSOCIÉES



TAXES : taxe d'enlèvement des ordures ménagères.



DÉPENSES DE FLUIDES : eau (chaude et froide), chauffage collectif, ...



SALAIRE GARDIEN : une partie du salaire du gardien s'il assure le nettoyage des parties communes et/ou sort les containers de poubelles.



COMMENT EST CALCULÉE LA PROVISION POUR CHARGE ?

Elle est calculée en fonction des chiffres arrêtés lors de la régularisation de charges de l'année précédente N-1.

Ce montant permet d'établir une projection estimative des charges locatives qui seront à payer pour l'année N+1 et ainsi lisser le montant à payer par le locataire.

LA RÉGULARISATION DES CHARGES

1

LE SERVICE CHARGES vérifie les factures de l'année N et leur imputation (récupérable ou non auprès des locataires).

Au cours de l'année N+1

HABITAT 77 réalise la régularisation des charges l'année N lorsque les dépenses de l'exercice sont toutes connues. Elle consiste à rapprocher le montant total des dépenses effectives de l'année N avec les provisions versées par le locataire pendant l'année N.

4A

LE SERVICE CHARGES informe les services en lien avec les locataires de la régularisation des charges.

2

LE SERVICE CHARGES lance le calcul des charges à facturer aux locataires.

Quelle est la base de répartition des charges locatives ?

En fonction du type de dépense, la répartition des charges entre les locataires d'un même immeuble se fait soit :

- A l'unité. Exemple : l'entretien de la chaudière du logement est facturée uniquement en cas de présence de l'équipement.
- En fonction de la surface du logement.

3

LE SERVICE CHARGES contrôle le calcul effectué pour s'assurer de la bonne imputation des dépenses aux locataires.

4B

LE SERVICE CHARGES envoie les avis de régularisation des charges aux locataires.

1 mois avant l'imputation des montants sur les comptes des locataires.

5

LE SERVICE CHARGES déverse les résultats du calcul sur le compte locataire.

Le paiement de la régularisation des charges

- Le calcul de la régularisation des charges apparaît sur l'avis d'échéance du locataire.
- Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, HABITAT 77 reverse le trop-perçu au locataire à jour de son loyer. En présence d'un impayé de loyer, le trop-perçu vient prioritairement en déduction de la dette.
- Dans le cas d'un solde débiteur, le complément est facturé sur l'avis d'échéance du locataire.
- Si le locataire souhaite connaître le détail de ses charges, HABITAT 77 tient à sa disposition les pièces justificatives pendant 6 mois.

6

LE SERVICE CHARGES réalise le réajustement des provisions de charges de l'année N+1 en fonction des dépenses réelles calculées lors de la régularisation de l'année N.