



MISE A JOUR DE LA RÉGLEMENTATION SUR LES CHARGES LOCATIVES RÉCUPÉRABLES DANS LE LOGEMENT

Propositions de l'IP2I

2. Note de présentation et commentaires

Version au 14 avril 2025

Table des matières

1. PRÉSENTATION	5
2. RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION ACTUELLE	7
3. CONSTAT DES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES	9
1- sur le poste "gardiennage"	9
2- sur le poste "ascenseurs"	10
3- sur le poste "eau froide - eau chaude collectives"	10
4- sur le poste "eau froide installations individuelles"	10
5- sur le poste "parties communes intérieures"	10
6- sur le poste "espaces extérieurs"	11
7- sur le poste "hygiène"	11
8- sur le poste "divers (dont taxes)"	12
9- sur les difficultés liées à la justification et à la gestion	12
5. ESTIMATION DES IMPACTS FINANCIERS POUR LES BAILLEURS ET LOCATAIRES	13
Une première étude a été menée par Citya	13
Une seconde étude a été menée par In'li	13
6. AUTRES PROPOSITIONS	14
7. ILLUSTRATIONS ET CAS D'USAGE	15
7.1 Exemple de la télérelève des consommations d'eau avec détection de fuites	15
7.2 Tranquillité résidentielle	15
7.3 Chauffage	17
8. LISTE DES PERSONNES ET ORGANISMES AYANT PARTICIPÉ A L'ÉLABORATION DES PROPOSITIONS	18
8.1 membres de l'IP2I	18
8.2 Non encore membres de l'IP2I	18
9. ANNEXE ETUDE ECONOMIQUE	19

PROPOSITION
DANS LE

Chargesion compteurs	Location compteur indiv.	1 879,00 €	1 879,00 €	97,00 €	toiture terrasse - recherche de fuite-100% Hygiène 3D	
Chargesion compteurs		1 879,00 €	1 879,00 €	17,00 €	Rajout 25 % salaire gardien	
				04,00 €		
	EDF parties communes	0,00 €		89,84 €		
	Eau froide collective	3 867,56 €	3 867,56 €	93,90 €		37%
Charges locatives	Entretien courant	1 271,85 €	2 204,00 €		Rajout réparation fuite -	73%
	Nettoyage immeuble			38,65 €		
	Entretien espaces verts	2 792,00 €	2 792,00 €	00,00 €		
Charges locatives		7 931,41 €	8 863,56 €	38,65 €		12%
				54,36 €		93%
Charges stationnement	Electricité parking ssol	5 495,00 €	5 495,00 €			
	Entretien parking ssol	966,00 €	966,00 €			
Charges stationnement		6 461,00 €	6 461,00 €	2,85		
	TOTAL GÉNÉRAL	76 332,05 €	79 182,33 €			
	P.U.au m2/mois	3,02	3,13			

22

EXPOSÉ DES MOTIFS

Deux décrets fixent en termes identiques la liste des charges récupérables : le décret n° 82-955 du 9 novembre 82 fixant la liste des charges récupérables pour le parc social et le décret n° 87- 713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables pour le pacte privé. Ces deux décrets sont complétés par la des annexes identiques, qui fixent la liste limitative des charges récupérables.

Ces 2 décrets ont été modifiés, à une seule occasion, par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008, afin de prendre en compte uniquement l'évolution du métier de concierge ou de gardien, sans toucher aux annexes.

Depuis, la liste des charges n'a pas évolué dans son contenu, et donc l'essentiel des textes date de 42 ans !

Aujourd'hui et plus que jamais, ces décrets et leur annexe ignorent totalement les évolutions technologiques des immeubles, l'adaptation du patrimoine à la transition énergétique du patrimoine et sont un frein puissant à toutes évolutions technologiques, économiques et sociales.

Ils le sont encore moins aux évolutions de la vie quotidienne des ensembles immobiliers, au vieillissement de la population, et également à la tranquillité résidentielle, car ils limitent l'implantation des gardiens d'immeuble ou même favorisent leur disparition.

En parallèle, les plateformes de location de tourisme ne sont soumises à aucune règle dans ce domaine, et en faussant le jeu pour les bailleurs privés, qui préfèrent et de loin, pratiquer ce type de location plutôt que de rester dans le cadre de la location traditionnelle, ce qui a pour effet d'assécher l'offre locative classique.

L'Institut de la Performance et de l'innovation dans l'immobilier (IP2I), association professionnelle reconnue, a pris, en 2022, le relais d'APOGEE, association qui avait été chargée du lancement de l'Observatoire national des charges et avait contribué aux évolutions de 2008 susmentionnée, en liaison avec Maître Philippe Pelletier.

Conformément à ses objectifs statutaires, l'IP2I vient d'établir un projet de mise à jour des décrets et de leur annexe, - complètement obsolètes- afin de tenir compte des évolutions de notre société et d'y intégrer les impacts des technologies nouvelles, mais aussi ceux de la transition numérique et environnementale et du vivre ensemble dans les quartiers.

Les travaux sont complétés par une estimation des impacts financiers, qui montre que les impacts sur les locataires seraient de l'ordre de 4 ou 5 % sur le montant des charges supportés par les locataires, mais avec des services améliorés. La problématique de l'évolution du métier de gardien et de sa récupérabilité est également abordée.

Il faut souligner qu'une mise à jour des décrets et annexes permettrait aux propriétaires d'installer de nouveaux équipements générateurs d'économies d'énergie qui profiteraient DIRECTEMENT aux locataires, ce qu'ils hésitent à faire ou ne font pas, puisque l'investissement et la maintenance-exploitation sont actuellement à leur charge en raison de la réglementation.

La mise à jour de la réglementation est une mesure qui ne coûte rien à l'Etat et qui est un des leviers permettant de redonner de la confiance aux propriétaires, dont, notamment, les investisseurs institutionnels.

1. PRÉSENTATION

1/ Comme on le sait, deux décrets fixent en termes identiques la liste des charges récupérables : le décret n° 82-955 du 9 novembre 82 fixant la liste des charges récupérables pour le parc social et le décret n° 87- 713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables pour le pacte privé.

Ces 2 décrets ont été modifiés à une reprise par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 , afin de prendre en compte l'évolution du métier de concierge ou de gardien.

Depuis, la liste des charges n'a pas évolué dans son contenu.

2/ Pourtant, dès juin 2003 , APOGEE avait formulé des premières propositions de mise à jour, poste par poste. (Les propositions sur le gardiennage avaient été partiellement reprises en 2008, cf ci-dessus).

Puis, en avril 2015, APOGEE avait établi, avec ses organismes adhérents et le concours de Philippe PELLETIER, un « rapport de constat et de propositions pour une évolution de la réglementation ».

3/ En début 2019, Julien de Normandie , ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales avait missionné le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) afin de « lui proposer différentes pistes d'évolution pertinentes de la liste des charges locatives en mesurant leurs impacts financiers à l'égard des bailleurs et des locataires et de formuler des recommandations en ce sens en précisant quelles évolutions réglementaires s'avéreraient nécessaires ». Le ministre ajoutait en fin de lettre de mission, « c'est un sujet très important ».

Pour répondre à la demande du CGEDD (Anne-Marie Levraut, Manuel Leconte), l'IP2I avait établi une contribution en date du 27 mai 2019, reprenant les propositions déjà formulées.

A notre connaissance, le rapport du CGEDD n'a pas été publié (en cours de vérification).

4/ Aujourd'hui et plus que jamais, ces décrets sont totalement inadaptés aux évolutions technologiques des immeubles, à l'adaptation du patrimoine à la transition énergétique du patrimoine et sont un frein puissant à toutes évolutions technologiques, économiques et sociales.

Ils le sont encore moins aux évolutions de la vie quotidienne des ensembles immobiliers et notamment à la sécurité, en limitant l'implantation ou la conservation des gardiens d'immeubles.

Ils freinent, voire interdisent la mise au point et l'offre de nouveaux services aux occupants refacturables soit collectivement soit individuellement. Or notamment avec le vieillissement de la population, le maintien à domicile, alternative pertinente au placement en structure, doit s'accompagner de prestations diverses et variées.

En parallèle, les plateformes de location de tourisme ne sont soumises à aucune règle dans ce domaine, et en faussant le jeu pour les bailleurs privés, qui préfèrent et de loin, pratiquer ce type de location plutôt que de rester dans le cadre de la location traditionnelle.

5/ La démarche proposée par l'IP2I, a été la suivante :

- Faire le point entre bailleurs sur la problématique des charges, en tenant compte en particulier de leurs évolutions récentes,
- S'appuyer sur les documents de propositions de juin 2003, d'avril 2015 et tout autre document
- Tenir compte des nouveaux enjeux (transition numérique et environnementale, bas carbone, etc.)
- Mettre au point un dossier de propositions à jour

Ces travaux ont été seront menés au sein du groupe DAF-CDG de l'IP2I, en questionnant les membres de l'IP2I, et en auditionnant des personnes qualifiées.

2. RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION ACTUELLE ¹

En matière de charges locatives, le dispositif juridique actuel trouve son origine dans une concertation engagée en 1972 par les pouvoirs publics avec les divers organismes représentatifs des propriétaires et des gestionnaires, tendant à déterminer les droits dont les propriétaires pouvaient se prévaloir, notamment en matière de charges locatives. Le régime juridique actuel des charges récupérables par le bailleur sur le locataire, dans le secteur locatif d'habitation, se caractérise par sa permanence depuis 1974 et son unicité depuis 1987 : la définition générale, la liste des charges sont immuables depuis l'accord Delmon de septembre 1974, **soit maintenant près de 50 ans**.

Deux décrets dont la teneur est la même ([décret n°82-955](#) du 9 novembre 1982 modifié par les décrets n°86-1316 du 26 décembre 1986 et 2008-1411 du 19 décembre 2008 pour le secteur réglementé, [décret n°87-713](#) du 26 août 1987 dans le secteur non réglementé) **fixent la** liste des charges récupérables.

Le cadre légal est fixé pour le parc privé par l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989: les charges récupérables sont **accessoires au loyer**. Elles constituent la **contrepartie d'une dépense ou d'un service déterminé**, et elles doivent être **justifiées**

Les charges récupérables se répartissent en **trois grandes catégories de dépenses** :

- les **dépenses des services liés au logement et à l'usage de l'immeuble**
- les **frais d'entretien courant et de petites réparations dans les parties communes de l'immeuble**
- les **taxes locatives**.

Le dispositif réglementaire (issu du décret du 26 août 1987) établit **6 grands principes** :

Premier principe : les services rendus donnant lieu à charges récupérables sont traités de façon identique, qu'ils soient assurés directement par le bailleur (en régie) ou externalisés (par un contrat d'entreprise). Dans ce dernier cas, la [loi n°2006-872](#) dite "Engagement National pour le Logement" est venue mettre fin à des errements jurisprudentiels en spécifiant que les dépenses à prendre en compte sont celles toutes taxes comprises acquittées par le bailleur. Le principe connaît cependant des exceptions regrettables, notamment en matière de gardiennage (voir ci-après).

Deuxième principe : le coût du gardiennage, indistinctement assuré par un gardien seul ou un couple de gardiens, est récupérable sur le locataire à hauteur de : 75 % si le gardien assure l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, 40 % s'il n'assure que l'une de ces deux tâches.

Le couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, est assimilé à une personne unique. L'intervention d'un tiers ne met pas obstacle à cette récupération, si elle a lieu durant la période de repos et congés du gardien, en cas d'arrêt de travail, comme en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire d'exercer, seul, la ou les tâches. Les dépenses récupérables ne comprennent pas le salaire en nature et une liste de coûts (indemnités, intéressement, participation, cotisations diverses) est strictement recensée dans le décret.

Troisième principe : lorsqu'un EMPLOYÉ d'immeuble assure conformément à son contrat de travail l'entretien des parties communes **OU** l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération

¹ Texte rédigé par Eric VARIN, ex-Directeur administratif et financier de Habitat 76

et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles en TOTALITÉ au titre des charges récupérables (pas de plafonnement à 40% ou à 75%).

Quatrième principe : lorsque les services sont assurés en régie et par les collaborateurs en charge du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble, les dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10% de leur montant.

Cinquième principe : La liste des charges récupérables est annexée au décret, et cette liste est **LIMITATIVE**.

Sixième principe : il est possible de déroger à la liste des charges récupérables par accords collectifs de location conclus localement en application de l'article 42 de la [loi n° 86-1290](#) (dite "Méhaignerie") du 23 décembre 1986, dès lors que leur objet concerne l'amélioration de la sécurité, la prise en compte du développement durable, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, ou encore l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes.

D'autre part, des dispositions traitent des provisions et des régularisations des charges.

Enfin, le [décret n°2001-1361](#) du 28 décembre 2001 relatif aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation établit l'OBLIGATION que l'on peut résumer "d'un gardien pour 100 logements". Il précise que le bailleur peut également faire assurer le gardiennage ou la surveillance par un prestataire de services.

3. CONSTAT DES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ²

En l'état actuel de la réglementation deux systèmes coexistent : les charges récupérables qui font l'objet d'un appel de provisions et d'une régularisation annuelle d'une part, et la refacturation des prestations exécutées à l'euro-l'euro d'autre part.

I- SUR LE POSTE "GARDIENNAGE"

Les gardiens assurent le relationnel de gestion, ce sont des facteurs indispensables du « bien vivre ensemble ». Pour autant, le taux de récupération de leur rémunération varie en fonction de certains éléments.

La limitation de la récupération des coûts de gardiennage en régie à 40% ou 75% selon les tâches exécutées, est à mettre en perspective de la récupération possible à 100% d'un prestataire extérieur effectuant les missions d'entretien des parties communes et d'enlèvement des ordures ménagères.

Il est donc plus intéressant pour un bailleur de confier ces tâches à un prestataire extérieur, dont le coût sera nécessairement plus important au détriment du locataire, en raison de la marge de l'entreprise et du montant de la TVA.

Un mouvement de fond en faveur de tels prestataires s'observe et pourrait être évité en permettant une meilleure récupération de ces missions réalisées en régie

Par ailleurs, l'interprétation de la notion d'"impossibilité matérielle", qui ne permet la récupération du coût d'un prestataire externe que si elle est temporaire, pose question, particulièrement dans des ensembles immobiliers de grande taille (plus de 100 logements), au sein desquels le gardien est le plus souvent aidé d'un employé d'immeubles et/ou d'une entreprise. Le recours à un employé d'immeuble ou à un tiers, même partiellement, est nécessaire de façon DURABLE pour maintenir la qualité de service attendue tout en "maîtrisant" ce poste de charges qui représente 25 à 30 % des charges d'un groupe immobilier.

Par ailleurs, le traitement des ordures ménagères par la méthode du tri enterré, avec apport direct par les locataires et mise en place de la collecte des déchets par aspiration, dit "collecte pneumatique" est le plus souvent mis en œuvre à la demande des collectivités locales ou imposés par elles. Ces modes de tri peuvent entraîner une baisse du temps consacré par le personnel de proximité à la gestion des déchets. Toutefois, en aucun cas, elles ne le suppriment : les abords proches, voire même les pelles des containers, doivent faire l'objet d'une attention particulière afin d'être en permanence propres et inciter ainsi les locataires à y déposer leurs déchets. Une application stricte des textes conduirait dans ce cas à ne pouvoir récupérer que 40% du coût du gardiennage, faute de réaliser la mission d'enlèvement des ordures ménagères

Dans ce cadre également, certains postes liés au frais de personnel ne sont pas récupérables : avantages en nature, intéressement et participation, indemnité de départ à la retraite, mutuelle, médecine du travail. Le [décret n°2008-1411](#) liste ainsi une dizaine de poste de rémunérations et de charges sociales qu'il définit comme non récupérables. Pour autant, il s'agit d'éléments "obligatoires" (médecine du travail, participation de l'employeur au comité d'entreprise et à l'effort de construction, mutuelle, ...) et qui ne relèvent pas de l'initiative du bailleur.

De même, les salaires des collaborateurs intervenant auprès des locataires en matière de médiation (gardes assermentés, agents de médiation, etc.) ne sont pas récupérables. Or, certains collaborateurs des organismes interviennent directement auprès des locataires, en termes de médiation notamment, et à ce titre apportent un service à disposition de la vie collective.

² Texte rédigé par Eric VARIN, ex Directeur administratif et financier de Habitat 76

La surveillance et la sûreté bénéficient aux locataires ; or ils ne sont pas récupérables.

De plus, il est nécessaire de prendre en compte l'évolution des technologies. Sont ici évoqués, notamment, la quote-part non récupérable de 25% des salaires et charges des concierges et les services de tranquillité résidentielle, tels que l'interphonie et la vidéosurveillance. Sur ces deux derniers points, l'ancienneté du décret, évoquée plus haut, et son caractère limitatif expliquent l'absence de récupérabilité, ces deux notions n'existant pas dans les années 70.

Enfin, il paraît anormal au vu du décret du 19 décembre 2008 que l'encadrement technique des gardiens soit récupéré à hauteur de 10 % et que le coût du gardien lui-même présent sur le site et qui assure les missions de surveillance au bénéfice des locataires ne soit pas récupéré sous une forme de quotité qui pourrait être de 25 %.

2- SUR LE POSTE "ASCENSEURS"

Les frais de télésurveillance ne sont toujours pas récupérables alors que cette "assistance" facilite les interventions permettant la désincarcération des personnes bloquées en cabine, interventions qui, elles, sont désormais récupérables au titre des charges locatives (article 23 point 2 de la [loi du 6 juillet 1989](#)). Par ailleurs, si la désincarcération est réalisée par les pompiers, le coût reste supporté par le bailleur. Comme évoqué ci-dessus, l'ancienneté du décret "charges" et son caractère exhaustif n'intègrent pas ces technologies qui n'existaient pas à l'époque, apportant pourtant un service aux seuls locataires utilisateurs des appareils.

3- SUR LE POSTE "EAU FROIDE - EAU CHAUDE COLLECTIVES"

Les P2 (entretien courant) sur les nouvelles technologies ne sont pas récupérables. Dans le cadre du développement durable (maîtrise des économies d'énergie), le service proposé par les prestataires du "suivi des consommations individuelles" est nécessaire, et les locataires en ont le bénéfice direct. Or il n'est pas, à ce jour, récupérable auprès des locataires.

D'autre part, les P2 relatifs aux pompes de relevage, climatiseurs, panneaux solaires et autres technologies BBC, - qui n'existaient pas au moment de la rédaction des décrets - s'avèrent non-récupérables, comme tous les frais de relève (télérelève, radio-relève, etc.) quelle que soit la technique utilisée. Alors même que, le [décret du 26 août 1987](#), pris au titre des réparations locatives liste bien, quant à lui, les capteurs solaires et les pompes à chaleur.

Par ailleurs, tous les frais de relève (télérelève, radio-relève, etc.) ne peuvent faire l'objet d'une récupération, quelle que soit la technique utilisée, alors que, tant pour le chauffage que pour la consommation d'eau, la réglementation impose l'individualisation des coûts.

4- SUR LE POSTE "EAU FROIDE INSTALLATIONS INDIVIDUELLES"

En sus des nouvelles technologies non-récupérables évoquées précédemment, l'entretien des chaudières individuelles doit faire l'objet d'un accord collectif pour être récupérable. Or, il s'agit là d'un élément majeur de sécurité des personnes et des biens et d'un service rendu au locataire quand il est assuré par le bailleur.

5- SUR LE POSTE "PARTIES COMMUNES INTERIEURES"

En sus des nouvelles technologies non-récupérables évoquées précédemment, se pose le problème de la justification des achats. Une commande par anticipation de toutes les fournitures et les petits matériels (par exemple, stock d'ampoules) ne peut être imputée. Cela concerne tous les postes. Le seul moyen actuel, pour les petits matériels et produits d'entretien, consiste à centraliser l'ensemble des dépenses (y compris

celles en « stocks ») et à les répartir ensuite de manière identique sur l'intégralité du patrimoine bénéficiant du service.

Sur ce poste également, tous les frais de relève (télérelève, radio-relève, etc.) ne peuvent faire l'objet d'une récupération, quelle que soit la technique utilisée.

D'autre part, se pose également le problème de la récupérabilité de dépenses qui correspondent à des prestations étalées : assainissement autonome, détartrage, etc.

Enfin, en ce qui concerne les rattrapages tarifaires sur les contrats gaz (en chauffage collectif), une pratique consiste à intégrer ces montants dans la charge de l'année au cours de laquelle la facture est parvenue, sans recherche d'éléments sur la présence ou non du locataire à la période concernée par ce rattrapage.

6- SUR LE POSTE "ESPACES EXTERIEURS"

A défaut de rétrocession de ces espaces aux communes ou de convention d'entretien pris en charge par les villes, il s'agit d'un entretien qui doit être récupérable, quand bien même il ne profite pas qu'aux seuls locataires de l'immeuble concerné, dès lors que le propriétaire acquitte l'impôt foncier sur la parcelle concernée. La solution qui consiste à mettre des panneaux « propriété privée » ne suffit pas.

Par ailleurs, la prestation d'élague n'est pas récupérable. Il s'agit pourtant d'un service rendu aux locataires qui, à ce titre, devrait pouvoir faire l'objet d'une récupération.

S'agissant de l'éclairage extérieur, le décret prévoit la récupérabilité des frais relatifs à l'électricité et les fournitures d'ampoules et tubes d'éclairage. En revanche, l'entretien et la maintenance des lampadaires ne sont pas récupérables alors qu'il s'agit bien d'un service apporté au locataire. De plus, les communes sollicitent régulièrement les organismes, notamment à l'occasion de travaux de résidentialisation, afin que l'éclairage extérieur des ensembles immobiliers soit renforcé et raccordé sur les services généraux des immeubles concernés.

Par ailleurs, la tâche de déneigement assurée par les gardiens n'est pas récupérable, alors qu'il s'agit d'un service rendu en premier lieu au locataire. Seul le produit "sel" est prévu dans la liste des charges parties communes intérieures au bâtiment.

S'agissant des façades et toitures végétalisées, le texte reste ambigu. Alors que le "clos – couvert", au même titre que l'entretien des toitures-terrasses, n'est pas récupérable.

Enfin, le dégorgement, et le curage des réseaux ne sont pas récupérables.

7- SUR LE POSTE "HYGIENE"

Le "service" de la sortie des encombrants est assuré par le bailleur lorsque les locataires ne déposent pas lesdits objets à la déchetterie. Pour autant il ne peut être refacturé.

De même, il ne peut être récupéré le montant total des factures de désinfection - désinsectisation-dératisation :

- seuls les produits sont récupérables,
- seule la désinfection-désinsectisation est récupérable, la dératisation n'est pas récupérable
- plus encore, l'infestation des espèces nuisibles et des parasites, n'est pas récupérable, alors quelle constitue un élément d'indécence du logement (cf. loi de 1989, modifiée par la loi ELAN article 6).

8- SUR LE POSTE "DIVERS (DONT TAXES)"

La *taxe* d'enlèvement des ordures ménagères est facturée au propriétaire et récupérable, HORS frais de rôle. En revanche, les communes ou les EPCI ont la possibilité d'appeler la *redevance* d'enlèvement des ordures ménagères directement auprès des locataires. Dans ce cas le locataire acquitte les frais de confection des rôles. Il en résulte donc une différence de traitement entre les locataires qui légitime aussi la récupération desdits frais appelés sur la TAXE.

Le même constat peut être effectué sur la contribution au service public de l'électricité.

9- SUR LES DIFFICULTES LIEES A LA JUSTIFICATION ET A LA GESTION

Une première difficulté se pose dans le cadre de la communication des contrats de travail des gardiens et de leurs bulletins de salaires au titre de la protection des données personnelles.

Par ailleurs, AUCUNE DISPOSITION NE PREVOIT DE QUITUS lorsqu'une association de locataires a validé la présentation d'un dossier de charges. Des contestations nouvelles reviennent régulièrement à l'occasion de changements (présidence ou bureau de l'association) et, parfois, dans des termes tellement généraux que cela conduit à un contrôle général des charges sur une durée de 3 ans suivant la régularisation, excédant le délai limitatif d'à long de 6 mois³.

D'autre part, la [loi ALUR du 24 mars 2014](#) impose la mise à disposition des pièces justificatives pendant un délai de 6 mois pour la consultation ou la contestation des éléments de charges. Ce délai de 6 mois pour la consultation ou la contestation est trop long. Cet allongement est contradictoire avec les dispositions du même article 23 de la loi du 6 juillet 1989 qui de fait impose une régularisation accélérée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité.

Une autre difficulté relève de la gestion des immeubles en copropriété pour lesquels les pièces (factures) se trouvent difficiles à obtenir, et qui obligent un retraitement des décomptes fournis par les syndic entre charges récupérables et non récupérables, exercice difficile sans les pièces. Cela génère des retards très importants dans la régularisation.

Également, les amicales de locataires demandent tous les documents, ce qui soulève des difficultés en matière de confidentialité et de concurrence.

Enfin, la totalité des factures liées à la fourniture de l'énergie distribuée par RESEAUX DE CHALEUR dans le cadre d'un contrat d'entreprise est récupérable depuis la loi NOME (nouvelle organisation du marché de l'électricité du 7 décembre 2010), dans ses composantes R1, R2, R3, etc.⁴

Noter que le R3 fait référence aux gros travaux d'entretien des installations ; il est souvent contesté sous couvert que cette prestation n'est pas récupérable pour les autres modes de chauffage.

Dans ce contexte, les bailleurs ont intérêt à confier les travaux de réseaux à des partenaires externes, dont les factures intègrent une marge, plutôt que de les réaliser eux-mêmes, car ils seraient non récupérables. C'est un frein notamment au développement des réseaux de chaleur internes géothermique ou pompe à chaleur.⁵

³ Ceci suppose une mise à jour de la loi de 1989, article 23.

⁴ La loi NOME a modifié l'article 23 (dernier alinéa) de cette loi.

⁵ La loi NOME a modifié l'article 23 (dernier alinéa) de cette loi.

4. ESTIMATION DES IMPACTS FINANCIERS POUR LES BAILLEURS ET LOCATAIRES

UNE PREMIERE ETUDE A ETE MENEES PAR CITYA.

Un comparatif sur 3 différents immeubles en copropriété a été fait pour évaluer l'impact financier de la modification du décret, et notamment de la transformation de certains postes en charges récupérables.

ANNEE CONSTRUCTION	1977	1994	1991
Immeuble	1	2	3
NB LOTS	100	23	99
ASCENSEUR	OUI	OUI	NON
CHARGES ANNUELLES	119 947 €	22 911 €	61 846 €
MOYENNE / LOT	1 199.47 €	996.13 €	624 €
RECUP. AVANT MODIF. DECRET	809 €	568 €	382 €
RECUP. APRES MODIF. DECRET	865 €	606 €	399 €
DIFFERENCE /LOT /an	56 €	38 €	17 €
DIFFERENCE /LOT /mois	4,7 €	3,2 €	1,4 €

Le supplément de récupération induite par la proposition de mise à jour des textes est donc modeste.

La différence des résultats entre les immeubles s'explique principalement au niveau des éléments d'équipements communs qui sont plus ou moins nombreux au niveau des automatismes, des ascenseurs et donc des lignes téléphoniques, ainsi que des équipements de sécurité incendie.

La copropriété n°1 affiche également des prestations régulières pour l'évacuation d'encombrants et a mis en place un contrat de dératisation pour chaque bâtiment.

Noter que ces copropriétés n'ont pas de gardien.

Voir tableaux détaillés en chapitre 9.

UNE SECONDE ETUDE A ETE MENEES PAR IN'LI.

Cette étude a été menée sur un immeuble de 38 logements, en copropriété, avec chauffage collectif, avec gardien. L'impact de la mise à jour des textes est évalué à 6,25 € par logement et par mois.

Voir tableaux détaillés en chapitre 9.

5. AUTRES PROPOSITIONS⁶

1- Permettre que tout **service rendu** au profit des locataires fasse l'objet d'une **refacturation** dès lors qu'il ne relèverait pas d'une charge récupérable suivant les critères généraux fixés par l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 89.

2- Favoriser le **maintien des gardiens et l'évolution de leur métier** : ils peuvent assurer une vraie qualité de service dans les immeubles, particulièrement en QPPV, participent au maintien à domicile des personnes âgées et sont des garants de la sécurité dans les immeubles, alors que la réglementation "charges" conduit en fait à leur suppression.

3- Prévoir la possibilité de récupérer des **charges de gardiennage sur les services** (pas seulement sur le nettoyage et les OM), par un pourcentage supplémentaire de récupération (100% des charges). Il faut avoir la possibilité de mutualiser les moyens au niveau d'un groupe, voir au niveau d'un organisme. La suppression des gardiens mettrait en risque les locataires.

4- Modifier et **mettre à jour le texte sur la concertation locative** et particulièrement sur les accords collectifs en élargissant leur champ d'application. Il conviendra d'analyser les questions de différenciation entre immeubles et de donner plus de "souplesse" aux textes relatifs à ces accords pour déroger à la liste des charges récupérables, notamment par des accords collectifs locaux qui ne seraient pas limités au développement durable et à la sécurité et qui concerneraient l'entretien du patrimoine, les prestations en lien avec la qualité de service, et plus globalement des améliorations de la qualité du service rendu aux locataires. Ces services **seraient refacturés** (et non « récupérés »). Dans cette approche participative, il serait opportun **d'étudier les règles de majorité** en correspondance avec les enjeux, et également de simplifier les règles de répartition, en allant par exemple, jusqu'à la péréquation.

5- **Développer**, comme la loi le prévoit, les pratiques **d'accords collectifs nationaux** via la Commission Nationale de Concertation habilitée dans le cadre de l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986. Ces accords, visant notamment la tranquillité résidentielle, la maîtrise de l'énergie, l'environnement, éviteraient l'éparpillement des accords locaux et l'inévitable inégalité de traitement qui en résulte. Si besoin, les accords pourraient être confortés par leur publication par la voie réglementaire (article 41ter de la loi du 23 décembre 1986).

6- Analyser l'opportunité de **proposer des services**, éventuellement **à la carte**, par exemple : possibilité de descendre les poubelles des personnes âgées ou handicapées (suppression des colonnes VO), etc...

En effet, de nouveaux services semblent pouvoir être apportés par les gardiens - concierges aux locataires, avec deux limites : l'acceptation de la mission par le collaborateur (possibilité pour l'employeur de l'imposer dans le contrat de travail ou par avenant) et la notion de service rendu, service qui pourrait ne l'être qu'à une partie des locataires. Ces services seraient refacturés aux seuls bénéficiaires desdits services. Des précautions seront notamment à prendre en matière d'assujettissement à la TVA, à la fiscalité des sociétés.

⁶ Texte rédigé par Eric VARIN, ex Directeur administratif et financier de Habitat 76

6. ILLUSTRATIONS ET CAS D'USAGE

6.1 EXEMPLE DE LA TELERELEVÉ DES CONSOMMATIONS D'EAU AVEC DETECTION DE FUITES

Cette innovation consiste à équiper les logements de systèmes de télérelève avec détection de fuites.

Une étude récente et exhaustive ⁷ montre que ces logements présentent une consommation d'eau inférieure de 8 % par rapport aux logements ne disposant pas de ces dispositifs innovants.

Si l'on se réfère aux statistiques du prix de l'eau en France et de la consommation moyenne par logement et par an, l'économie financière est évaluée à $8\% \times 4,3 \text{ €/m}^3 \times 120\text{m}^3 = 41,28 \text{ €/logement et par an}$.

Le prix d'un tel système est entre 15 et 20 € par an (pour un abonnement de 10 ans) et donc **la rentabilité est immédiate pour le locataire (ou le copropriétaire bailleur)**.

Cette observation suggère clairement l'impact positif de la technologie de télérelève sur la gestion efficace de la consommation d'eau dans les foyers.

Ces résultats confirment également l'importance croissante des technologies de pointe dans la promotion de pratiques durables et éco-responsables. La télérelève, en permettant un suivi précis et quotidien des indices de consommation, émerge comme un outil essentiel pour sensibiliser les occupants à leur utilisation de l'eau et pour identifier rapidement d'éventuelles fuites.

6.2 TRANQUILLITE RESIDENTIELLE

Le gardien joue un rôle essentiel dans un immeuble, qu'il soit locatif ou en copropriété.

Il assure des tâches variées, qui dépendent de ses compétences, des caractéristiques de l'immeuble, et qui sont fixées dans son contrat de travail⁸, telles que : surveillance de fonctionnement des équipements, entretien des parties communes intérieures et extérieures, élimination des rejets, distribution du courrier, petits travaux et, également, mission de permanence pour les occupants et pour les entreprises intervenantes.

Il peut aussi assurer, en immeuble locatif, des visites de logement et des états des lieux.

⁷ Cette étude exhaustive a été menée sur 5 533 bâtiments, comprenant 204 765 logements répartis à travers la France en avril 2023. L'échantillon, soigneusement sélectionné de manière aléatoire parmi les immeubles répondant aux critères préalablement définis, est considéré comme représentatif de la diversité des logements en France. Pour garantir la confidentialité des données, toutes les informations collectées ont été anonymisées. Source : Laurent Lefay, Responsable Marketing, ISTA

⁸ Et en respect des conventions collectives : cc des gardiens, concierges et employés d'immeubles, pour le privé, conventions collectives HLM

Dans la réglementation actuelle, la réalisation de l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, sont les marqueurs du pourcentage de récupération : soit 0 % (aucun des 2 marqueurs), soit 40% (un seul marqueur), soit 75% (les deux marqueurs).

Depuis l'instauration des réglementations initiales en 1982 (par social) et 1987 (parc privé), et la mise à jour de 2008, des évolutions très importantes sont constatées : évolutions de la vie quotidienne des français, développement des incivilités, violences verbales et physiques, difficulté de vivre ensemble, tensions sociales, développement de la drogue, et aussi vieillissement de la population.

Les gardiens sont sur place, connaissent les occupants, connaissent les lieux, sont les mieux à même, notamment, de :

- surveiller le site et les équipements,
- constater les comportements et situations anormales dans l'occupation et l'utilisation voire l'occupation des parties privatives et communes,
- faire respecter le règlement d'immeuble ou de copropriété,
- prévenir, gérer et résoudre les conflits (au moins au 1er niveau),
- aider à la bonne utilisation des équipements privatifs,
- prêter attention aux personnes seules et âgées et de leur venir en aide en cas de besoin. Ceci permettant de prolonger la vie à domicile de ces personnes, autant que possible

Mais la réalisation de ces différentes tâches et notamment la contribution du gardien à la tranquillité résidentielle des lieux ainsi que la prise en compte du vieillissement des populations sont des prestations dont bénéficient directement les locataires (et aussi les copropriétaires occupants dans les immeubles en copropriété) , ont un coût.

C'est pourquoi nous proposons que même dans le cas où aucune des tâches historiques prévue par les 2 marqueurs n'est assurée, un niveau de 25% de récupération soit prévu.

(Ce qui conduit aux nouveaux pourcentages de 65% et 100% avec 1 ou 2 marqueurs).

Combien représente ce taux de récupération de 25% ?

Cas d'un organisme HLM, province (sur 18.500 logements gardiennés).

Coût total salaire plus charges des gardiens, rapporté au logement : 292 € par an/logement.

Part de 25% : 73 € par an, soit 5,95 € par mois et par logement.

Cas d'une copropriété, Paris, 130 lots principaux

Coût total du couple de gardien : 795 € par an.

Part de 25% : 199 € par an, soit 16,3 € par mois et par logement.

Notons que cette proposition va inciter les bailleurs à maintenir les personnels de gardiennage, et donc conserver, voire à créer des emplois

Notons également que lorsqu'un bailleur ou un syndic de copropriété fait appel à une entreprise extérieure, les prestations pré citées ne sont pas exécutées alors que le coût facturé par l'entreprise et récupérable auprès des locataires intègre sa marge et la TVA

6.3 CHAUFFAGE

Le chauffage est l'un des principaux postes de charges et souvent le 1^{er} · 35% du total des charges selon observatoire HLM

La gestion active de l'installation de chauffage, son pilotage, permettent des diminutions substantielles de consommations et donc des économies en euros, en tenant compte des conditions météo, des périodes d'occupation du logement et des pièces, etc.

Cette gestion active est fondée sur des thermomètres, enregistreurs de température et d'hygrométrie, des capteurs, des actionneurs et logiciels, tous matériels qui n'existaient pas lors de l'écriture des réglementations.

Et leur mise en place, leur location, leur entretien, leur fonctionnement ne sont pas récupérables, alors que les bénéfices qui en découlent profitent directement aux locataires.

Le bilan économique est très favorable :

- Si l'on table sur un coût total annuel de 100 euros en location entretien, exploitation
- Et s'ils permettent ne serait-ce que 10% de consommation
- Pour un coût annuel de chauffage de 1600 €, l'économie est de 160 € /an
- Le gain net est de 60 €
- Ceci revêt une importance particulière, compte tenu du développement de la précarité énergétique

7. LISTE DES PERSONNES ET ORGANISMES AYANT PARTICIPÉ A L'ÉLABORATION DES PROPOSITIONS

7.1 membres de l'IP2I

Ce rapport a bénéficié de la relecture et des apports juridiques du Cabinet LPA-CGR, en la personne de Maître Sidonie Fraïche-Dupeyrat, avocat associé, et également des précieux conseils de Henry Buzy Cazaux, président IMSI

Fédérations

Fédération des élus des EPL : Philippe Clémandot
UNIS : Emmanuelle Benhamou, Yolande Guez
Fedene: Eric Trévoizan, Bérangère Lanneau

Organismes

Batigère : Fadhel Hanachi, Pascale Meilender
Elogie-Siemp : Moussa Sissoko
Foncière Logement : Chantal Berthier, Philippe Marek
Groupe Valophis : Christian Harcouët, Cécile Vergnaud, Isabelle Heude, Alexis Coïc
Habitat 76 : Eric Gimer, Eric Varin, Antoine Bance
In'li : Corinne Pirlot-Fages
Ista : Laurent Lefay
Loiselet-Daigremont : Marie Oudot
OSE Logifac: Lionel Lhérissel

7.2 Non encore membres de l'IP2I

Pagardim: Sébastien Lloret
Citya : Roxane Payry- Glucksmann, Freddy Massé
Foncia : Valérie Trocellier
ISH Conseil: Bertrand Dubois

8. ANNEXE ETUDE ECONOMIQUE

8.1 CITYA

NB LOTS		100					
POSTE	AVANT MODIF. DECRET			APRES MODIF. DECRET			
	TOTAL DEP.	/R	N/R	TOTAL DEP.	/R	N/R	
CC GENERALES							
ECLAIRAGE	484 €	484 €	- €	484 €	484 €	- €	
FOURNITURES /R	79 €	79 €	- €	79 €	79 €	- €	
NETTOYAGE LOCAUX	18 326 €	18 326 €	- €	18 326 €	18 326 €	- €	
CONTRAT DERATISATION	360 €	- €	360 €	360 €	360 €	- €	
CONTRAT DESINSECTISATION	360 €	360 €	- €	360 €	360 €	- €	
CONTRAT SECURITE INCENDIE	1 065 €	- €	1 065 €	1 065 €	1 065 €	- €	
CONTRAT ESPACES VERTS	10 963 €	10 963 €	- €	10 963 €	10 963 €	- €	
ENTRETIEN ET TRAVAUX /R	1 392 €	1 392 €	- €	1 392 €	1 392 €	- €	
TRAVAUX N/R	2 602 €	- €	2 602 €	2 602 €	- €	2 602 €	
ASSURANCE MRI	6 273 €	- €	6 273 €	6 273 €	- €	6 273 €	
HONORAIRES SYNDIC	15 049 €	- €	15 049 €	15 049 €	- €	15 049 €	
FRAIS POSTAUX	185 €	- €	185 €	185 €	- €	185 €	
FRAIS CS ET AG	2 496 €	- €	2 496 €	2 496 €	- €	2 496 €	
FRAIS BANQUE	83 €	- €	83 €	83 €	- €	83 €	
BATIMENT A							
EAU	400 €	400 €	- €	400 €	400 €	- €	
ELECTRICITE	1 627 €	1 627 €	- €	1 627 €	1 627 €	- €	
CONTRAT VMC P2	174 €	174 €	- €	174 €	174 €	- €	
CONTRAT VMC P3	56 €	- €	56 €	56 €	- €	56 €	
CONTRAT EU/EV	133 €	- €	133 €	133 €	133 €	- €	
ENTRETIEN ET TRAVAUX /R	235 €	235 €	- €	235 €	235 €	- €	
TRAVAUX N/R	556 €	- €	556 €	556 €	556 €	- €	
BATIMENT B							
EAU	1 607 €	1 607 €	0 €	1 607 €	1 607 €	- €	
ELECTRICITE	1 593 €	1 593 €	- €	1 593 €	1 593 €	- €	
CONTRAT VMC P2	174 €	174 €	- €	174 €	174 €	- €	
CONTRAT VMC P3	56 €	- €	56 €	56 €	- €	56 €	
CONTRAT EU/EV	133 €	- €	133 €	133 €	133 €	- €	
ENTRETIEN ET TRAVAUX /R	397 €	397 €	- €	397 €	397 €	- €	
TRAVAUX N/R	631 €	- €	631 €	631 €	631 €	- €	
BATIMENT C							
EAU	1 780 €	1 780 €	- €	1 780 €	1 780 €	- €	
ELECTRICITE	3 374 €	3 374 €	- €	3 375 €	3 375 €	- €	
CONTRAT VMC P2	174 €	174 €	- €	174 €	174 €	- €	
CONTRAT VMC P3	56 €	- €	56 €	56 €	- €	56 €	
CONTRAT EU/EV	133 €	- €	133 €	133 €	133 €	- €	
ENTRETIEN ET TRAVAUX /R	390 €	390 €	- €	390 €	390 €	- €	
TRAVAUX N/R	273 €	- €	273 €	273 €	273 €	- €	
BATIMENT D							
EAU	984 €	984 €	- €	984 €	984 €	- €	
ELECTRICITE	2 079 €	2 079 €	- €	2 079 €	2 079 €	- €	
CONTRAT VMC P2	174 €	174 €	- €	174 €	174 €	- €	
CONTRAT VMC P3	56 €	- €	56 €	56 €	- €	56 €	
CONTRAT EU/EV	133 €	- €	133 €	133 €	133 €	- €	
ENTRETIEN ET TRAVAUX /R	223 €	223 €	- €	223 €	223 €	- €	
TRAVAUX N/R	544 €	- €	544 €	544 €	246 €	298 €	
GARAGES							
ELECTRICITE	539 €	539 €	- €	539 €	539 €	- €	
NETTOYAGE LOCAUX	624 €	624 €	- €	624 €	624 €	- €	
CONTRAT PORTES AUTO	960 €	- €	960 €	960 €	960 €	- €	
ENTRETIEN ET TRAVAUX /R	43 €	43 €	- €	43 €	43 €	- €	
TRAVAUX N/R	1 006 €	- €	1 006 €	1 006 €	605 €	401 €	
A PARTS EGALES							
CONTRAT BOUCHES VMC	1 815 €	1 815 €	- €	1 815 €	1 815 €	- €	
CONTRAT ROBINETTERIE	4 173 €	4 173 €	- €	4 173 €	4 173 €	- €	
CONTRAT CHAUDIERES P2	7 323 €	7 323 €	- €	7 323 €	7 323 €	- €	
CONTRAT CHAUDIERES P3	4 932 €	- €	4 932 €	4 932 €	- €	4 932 €	
COMPTEURS EF	2 482 €	2 482 €	- €	2 482 €	2 482 €	- €	
ASCENSEURS							
ELECTRICITE	877 €	877 €	- €	877 €	877 €	- €	
LIGNE TELEPHONIQUE	400 €	- €	400 €	400 €	400 €	- €	
CONTRAT ENTRETIEN	3 226 €	2 354 €	872 €	3 226 €	2 354 €	872 €	
EAU FROIDE	13 685 €	13 685 €	- €	13 685 €	13 685 €	- €	
TOTAL CHARGES	119 947 €	80 902 €	39 044 €	119 947 €	86 532 €	33 415 €	
MOYENNE CHARGES / LOT /AN	1 199 €	809 €	390 €	1 199 €	865 €	334 €	
DIFF AVANT - APRES / LOT /AN	0 €	56 € -	56 €				

**PROPOSITIONS POUR LA MISE A JOUR DE LA REGLEMENTATION SUR LES CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES
DANS LE LOGEMENT**

NB LOTS		23					
POSTE	AVANT MODIF. DECRET			APRES MODIF. DECRET			
	TOTAL DEP.	/R	N/R	TOTAL DEP.	/R	N/R	
CC GENERALES							
EAU	247 €	247 €	- €	247 €	247 €	- €	
CONTRAT PORTAIL	331 €	- €	331 €	331 €	331 €	- €	
CONTRAT DESENFUMAGE	43 €	- €	43 €	43 €	43 €	- €	
CONTRAT ESPACES VERTS	576 €	576 €	- €	576 €	576 €	- €	
CONTRAT VMC	130 €	130 €	- €	130 €	130 €	- €	
ENTRETIEN ET TRAVAUX /R	498 €	498 €	- €	498 €	498 €	- €	
TRAVAUX N/R	2 355 €	- €	2 355 €	2 355 €	231 €	2 124 €	
ASSURANCE MRI	1 610 €	- €	1 610 €	1 610 €	- €	1 610 €	
HONORAIRES SYNDIC	4 120 €	- €	4 120 €	4 120 €	- €	4 120 €	
FRAIS POSTAUX	24 €	- €	24 €	24 €	- €	24 €	
FRAIS CS ET AG	86 €	- €	86 €	86 €	- €	86 €	
FRAIS BANQUE	83 €	- €	83 €	83 €	- €	83 €	
BATIMENT							
ELECTRICITE	2 488 €	2 488 €	- €	2 488 €	2 488 €	- €	
ENTRETIEN ET TRAVAUX /R	481 €	481 €	- €	481 €	481 €	- €	
TRAVAUX N/R	721 €	- €	721 €	721 €	132 €	589 €	
ESCALIER							
NETTOYAGE LOCAUX	4 238 €	4 238 €	- €	4 238 €	4 238 €	- €	
ASCENSEUR							
LIGNE TELEPHONIQUE	144 €	- €	144 €	144 €	144 €	- €	
CONTRAT ENTRETIEN	1 192 €	870 €	322 €	1 192 €	870 €	322 €	
PARTS EGALES							
COMPTEURS EF	509 €	509 €		509 €	509 €		
EAU FROIDE							
	3 035 €	3 035 €	- €	3 035 €	3 035 €	- €	
TOTAL CHARGES	22 911 €	13 072 €	9 839 €	22 911 €	13 953 €	8 958 €	
MOYENNE CHARGES / LOT /AN	996 €	568 €	428 €	996 €	607 €	389 €	
DIFF AVANT - APRES / LOT /AN	- €	38 € -	38 €				

8.2 $IN'LI$

21

**PROPOSITIONS POUR LA MISE A JOUR DE LA REGLEMENTATION SUR LES CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES
DANS LE LOGEMENT**

COPRO					
Chauffage COLLECTIF		Mise à l'habitation en 2021			
Nb de logements		38			
SH en m2		2105			
Gardien à 0					
		CHARGES RECUPERABLES			
		Avant refonte Décret	Après Refonte	Hypothèse	Evolution en %
SITE 2				Rajout poste	
Poste de dépense		2022	2022		
Charges ascenseurs	Entretien ascenseur	202,50 €	202,50 €		
	Télesurveillance		20,00 €	Rajout ligne télesurveillance	10%
Charges ascenseurs		202,50 €	222,50 €		
Charges bâtiments	Entretien récup Bât B	205,70 €	786,08 €	Rajout Entretien toiture terrasse	282%
	EDF	1 518,00 €	1 518,00 €		
	entretien PC	7 416,00 €	7 416,00 €		
	Charges gardien (25%)		1 317,75 €	Rajout 25 % gardien NR	18%
Charges bâtiments 1		9 139,70 €	11 037,83 €		21%
Charges chauffage	Combustible	11 445,58 €	11 445,58 €		
	Entretien chaufferie	4 170,86 €	4 170,86 €		
Charges chauffage		15 616,44 €	15 616,44 €		
Charges eau chaude	Eau chaude avec compteur	27 120,00 €	27 120,00 €		
Charges eau chaude		27 120,00 €	27 120,00 €		
Charges eau froide	Eau froide avec compteur	7 982,00 €	7 982,00 €		
Charges eau froide		7 982,00 €	7 982,00 €		
Chargesion compteurs	Location compteur indiv.	1 879,00 €	1 879,00 €		
Chargesion compteurs		1 879,00 €	1 879,00 €		
Charges locatives	EDF parties communes	0,00 €			
	Eau froide collective	3 867,56 €	3 867,56 €		
	Entretien courant	1 271,85 €	2 204,00 €	Rajout réparation fuite -	73%
	Nettoyage immeuble				
	Entretien espaces verts	2 792,00 €	2 792,00 €		
Charges locatives		7 931,41 €	8 863,56 €		12%
Charges stationnement	Electricité parking sslol	5 495,00 €	5 495,00 €		
	Entretien parking sslol	966,00 €	966,00 €		
Charges stationnement		6 461,00 €	6 461,00 €		
	TOTAL GÉNÉRAL	76 332,05 €	79 182,33 €	2 850,28 €	4%
	P.U.au m2/mois	3,02	3,13		