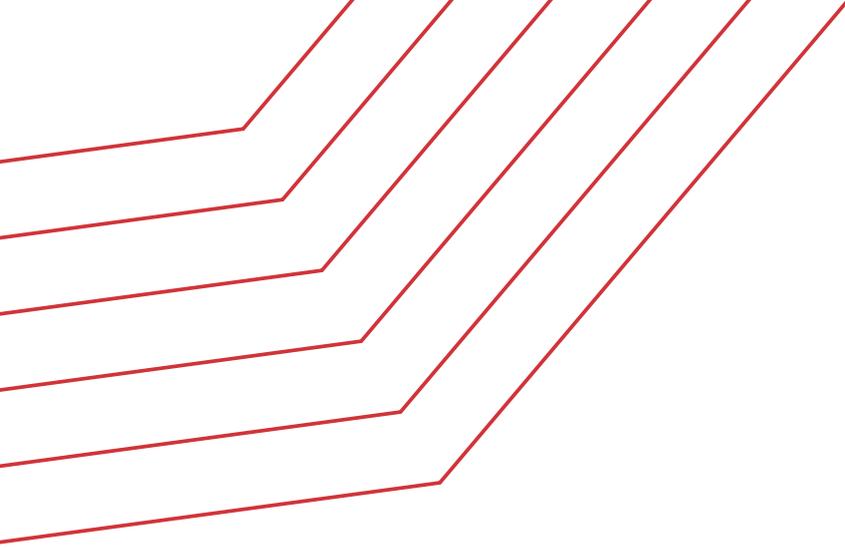


# LA RÉGULARISATION DES CHARGES 2022



**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 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.

## Évolution 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.



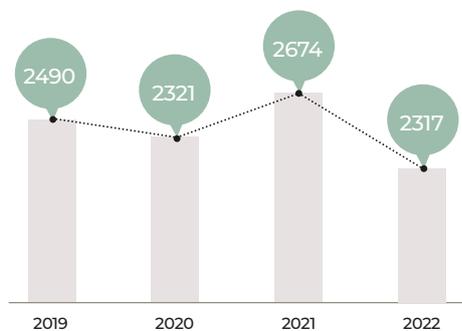
## LES PRIX DE L'EAU



### Détail du prix de l'eau froide (€/m<sup>3</sup> ILEO hors abonnement)

Consommation (part ILEO)	1,16 €
Consommation (part MEL)	0,41 €
Assainissement collectif (part MEL)	1,73 €
Lutte contre la pollution (Agence de l'eau)	0,37 €
Voies navigables de France - assainissement	0,02 €
Modernisation des réseaux de collecte (Agence de l'eau)	0,23 €
Préservation des ressources en eau (Agence de l'eau)	0,06 €
<b>TOTAL hors abonnement</b>	<b>3,98 €</b>
<b>Abonnement</b>	<b>0,02 €</b>
<b>Prix eau TTC</b>	<b>4,00 €</b>

Sur la période de 2021 à 2022, le prix de l'eau a légèrement **augmenté +1,01 %**



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

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 2022 a été plus clémente qu'en 2021 dans la Métropole lilloise.**

En 2022, les DJU de la métropole lilloise (comptabilisés par la station météo de Lesquin) s'élèvent à 2 317 contre 2 674 en 2021, soit **une nette diminution de -13,36%**.

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 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 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, 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.

## Hausse du prix du gaz : le bouclier tarifaire étendu aux HLM

Face à la flambée du prix du gaz, le gouvernement a annoncé l'extension du bouclier tarifaire aux ménages HLM dans un immeuble équipé d'une chaufferie collective au gaz ou raccordé à un réseau de chaleur utilisant du gaz naturel.

Pour la période du 1<sup>er</sup> novembre 2021 jusqu'au 31 décembre 2022, cela représente une compensation financière non négligeable.

Pour les habitants concernés, le bouclier tarifaire portant sur la période de janvier à juin 2022 est bien intégré à la régularisation des charges de l'année 2022. Il vient en déduction des dépenses d'énergie de chauffage.

LMH vous informera au plus vite des modalités de remboursement du bouclier tarifaire portant sur le second semestre 2022, dès réception des éléments transmis par nos exploitants de chaufferies collectives.

## Hausse du prix de l'électricité : le bouclier tarifaire

Face à la hausse du prix de l'électricité un bouclier tarifaire est également prévu pour l'électricité, mais uniquement sur le second semestre de l'année 2022.

LMH vous informera des modalités de remboursement dans les meilleurs délais.

# 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 agents de propreté et les surveillants de patrimoine.

*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.

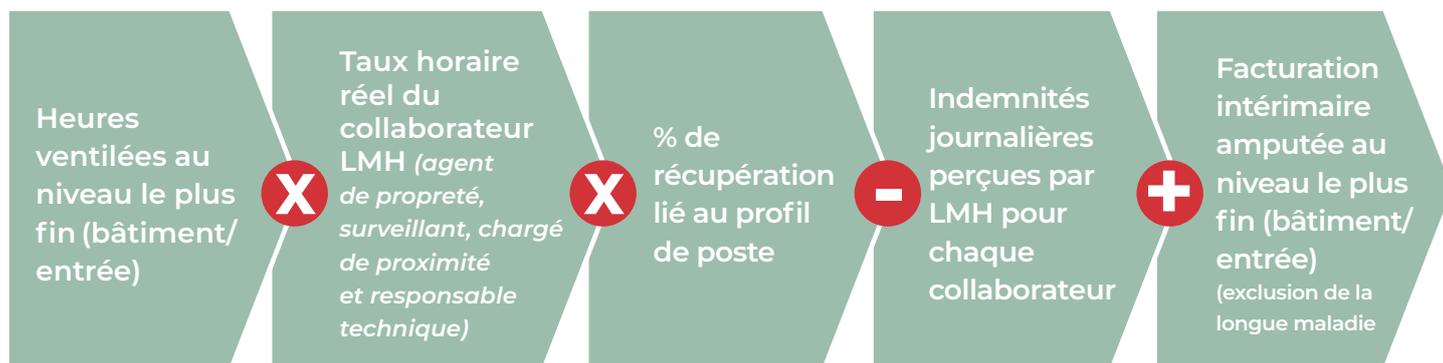
La rémunération individuelle des collaborateurs assurant ces différentes missions est variable selon leur profil et parcours professionnel et représente un coût salarial humain différent d'une résidence à l'autre.

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 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.



### 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.

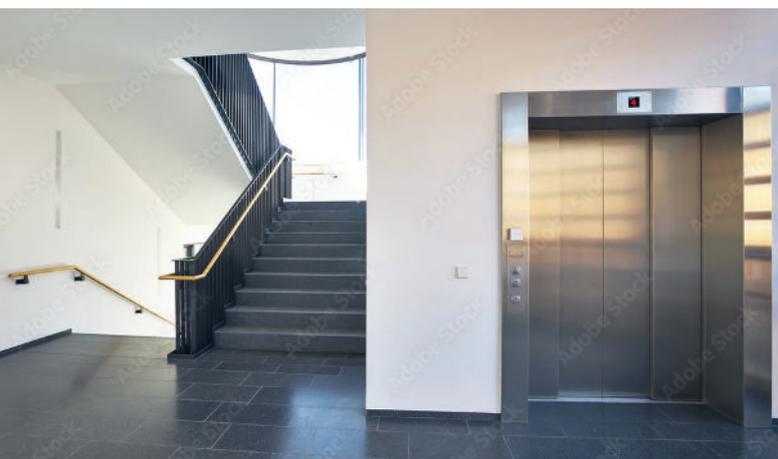


## 2) ASCENSEURS

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 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 ».

### Electricité

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

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.

### 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, 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.



## » 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

### 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.



A compter de l'année 2022 la consommation individuelle est estimée dans le cas où le logement est équipé partiellement ou n'est pas du tout équipé. Les forfaits appliqués sont transmis par notre prestataire et tiennent compte des spécificités du logement (typologie, orientation ...). Notez par ailleurs la présence d'une ligne complémentaire dans les charges générales pour le contrat d'entretien et de relève des répartiteurs.

## » 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 1er janvier au 31 décembre 2022 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.

## 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 peux payer par prélèvement automatique, en ligne (via mon compte locataire sur <https://locataires.lmh.fr>), TIPS€PA (en bas de ma facturation), chèque ou Eficash (en me rendant à La Poste - coût à ma charge de 6,10€ par paiement).

Je souhaite un étalement du paiement, je contacte LMH par mail à : [regul2022@lmh.fr](mailto:regul2022@lmh.fr).

**Les paiements de la régularisation ne commencent qu'en août, nous avons donc 2 mois pour trouver ensemble des solutions et les mettre en place.**



#### Mon solde est négatif, LMH va créditer mon compte locataire, dès le quittancement de juin.

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

#### 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 juin** : réception de mon avis de régularisation  
Je souhaite un étalement de la somme, dans ce cas je prends contact avec LMH. Lors de cet échange je demande l'étalement en 4 échéances équivalentes de 70 € à partir d'août jusqu'en novembre 2023
- ▶ **1<sup>er</sup> juillet** : réception de mon avis d'échéance avec le montant de 580 € (300 € de part à charge et 280 € de régularisation)
- ▶ **En juillet** : je ne règle que ma part à charge, soit 300 €
- ▶ **1<sup>er</sup> 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)

### 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](mailto:clients@lmh.fr)



**LILLE METROPOLE HABITAT  
OPH DE LA METROPOLE EUROPEENNE 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](http://www.lmh.fr)**

