

RÉPONSES aux QUESTIONS le plus fréquemment posées

“ Je vous dois une somme élevée. Pourquoi ? ”

La cause principale des régularisations importantes se trouve dans la consommation individuelle de chauffage, d'eau froide et d'eau chaude.

Les acomptes relatifs à ces consommations sont revus en fonction de votre consommation de l'année précédente. Les provisions sont donc basées sur une estimation des dépenses.

Pensez à informer HABITAT DU NORD en cas de modification de votre situation familiale pouvant entraîner une variation significative de votre consommation. Nous réajusterons les provisions en cours d'année.

“ Je paie des charges de chauffage sur 12 mois alors que je ne suis chauffé que 7 mois. ”

Les provisions pour charges de chauffage sont lissées sur 12 mois afin d'éviter un surcoût de charges l'hiver en période de chauffage.

“ J'ai emménagé en cours d'année... ”

La dépense est calculée au prorata du temps d'occupation du logement. Si vous avez emménagé le 15 juin, la période prise en compte sera celle du 15 juin au 31 décembre.

“ Pourquoi mon voisin n'a-t-il pas la même régularisation de charges que moi ? ”

Les dépenses affectées sont calculées en fonction du nombre de logements, de la surface ou de la consommation individuelle.

Il suffit par exemple, d'un mètre carré en plus ou en moins pour le même type de logement pour que le résultat du calcul de la régularisation de charges soit différent.

“ L'enlèvement des encombrants est-il récupérable dans les charges locatives ? ”

Ce coût n'est pas récupéré dans les charges. Cependant, le budget alloué à cette dépense ne peut être investi pour l'entretien et l'amélioration de votre résidence.

“ Pourquoi je paie une taxe d'ordures ménagères sur mon garage ? ”

Les communes peuvent mettre en place la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour financer la collecte des déchets.

Dans ce cas, celle-ci porte sur tous les biens soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties : logements, garages et emplacements de parking. Un occupant de garage est donc soumis à cette taxe, même s'il ne génère aucun déchet.

Astuces pour réaliser des économies d'énergie

- Ne surchauffez pas votre logement : une température de 16°C la nuit et 19°C le jour suffisent au confort.
- Aérez votre logement : quelques minutes par jour suffisent pour renouveler l'air et empêcher l'humidité et la condensation.
- Surveillez votre robinetterie et WC : toute fuite peut entraîner une consommation d'eau importante.
- Contrôlez régulièrement vos compteurs individuels d'eau et de chauffage en cours d'année.

Contacts utiles :

Vos prestataires en contrat :

LOGISTA : 08.01.90.22.37 www.monlogista.fr PROXISERVE : 08.00.08.63.05 <http://extranet.proxiserve.fr>

DALKIA : 08.00.80.93.00 www.dalkia.fr

Les équipes d'Habitat du Nord

03 59 75 59 59



Depuis 2004, la SA Habitat du Nord est une entreprise certifiée AFAQ Engagement de service® Qualibat

Membre de



IT.QUIL.REG.V7 - 2021 - Crédit photos : Fotolia - Réalisation : communication Habitat du Nord - Maquette : Mezzanine - Impression : Paragon - Imprimé sur papier issu de forêts durablement gérées



ÉDITION
2021

La RÉGULARISATION de vos CHARGES 2020

Habitat du Nord a le plaisir de vous adresser cette notice explicative concernant la régularisation de vos charges locatives de l'année 2020.

Avec cette notice, nous espérons vous faciliter la compréhension de la facturation de vos charges 2020, calculées sur l'année civile (de janvier à décembre 2020) et également de vous apporter des précisions sur leur nature.

Nos équipes restent à votre disposition au 03.59.75.59.59, pour toute autre question concernant notamment votre situation personnelle.



Qu'est ce que LA REGULARISATION DES CHARGES ?

Toute l'année vous versez des acomptes de charges en plus de votre loyer mensuel. Une fois par an, lors de la régularisation de charges, Habitat du Nord calcule la différence entre ces acomptes mensuels estimés et les dépenses réelles qui sont le total des factures payées aux différents fournisseurs (contrats d'entretien, chauffage, eau, électricité des parties communes...).

A noter

Toutes les charges ne concernent pas tous les logements puisqu'elles dépendent des équipements de votre logement et de votre résidence. Selon la nature de la charge, la répartition se fait à la surface, au logement ou en fonction de votre consommation

réelle. Voilà pourquoi le montant peut être différent selon la taille du logement. Enfin, si vous avez emménagé en cours d'année, les charges sont calculées au prorata de votre période d'occupation du logement.

Les équipes d'Habitat du Nord se tiennent à votre disposition pour de plus amples précisions et notamment pour la consultation des justificatifs qui sont disponibles 6 mois maximum après l'envoi de l'avis de régularisation de vos charges.

Que recouvrent LES PRINCIPAUX LIBELLÉS DE CHARGES ?

Vous n'êtes sans doute pas concerné par toutes les charges. Cela dépend de votre logement.

ANTENNE TV

Ce contrat concerne les logements équipés d'**antenne collective** ou reliés au **câble**. Pour les premiers, ils couvrent le contrat d'entretien et de dépannage de l'antenne collective. Pour les seconds, le coût comprend l'abonnement à un certain nombre de chaînes de câble.

ASSAINISSEMENT CONTRAT

Ce contrat couvre l'entretien et le **débouchage du réseau** des eaux usées.

CHAUFFAGE CONSOMMATION ET ENTRETIEN

En première ligne, vous retrouverez la **consommation de gaz ou d'électricité**. En deuxième ligne, sont repris les coûts liés au contrat d'entretien de la chaufferie et aux dépannages éventuels dans votre logement.

ELECTRICITÉ CHAUFFERIE

Sont repris ici les montants communiqués sur les factures EDF : **abonnement + consommation** d'électricité de la chaufferie.

ÉLECTRICITÉ PARTIES COMMUNES

Sont repris ici les montants communiqués sur les factures EDF : **abonnement + consommation d'électricité des parties communes** (collectifs) et électricité de l'antenne TV (individuels).

ÉLECTRICITÉ AUTRES COMPTEURS

Sont repris ici les montants communiqués sur les factures EDF : **abonnement + consommation d'électricité VMC et/ou ascenseur**, surpresseur, porte automatique de garage, station d'épuration, pompe de relevage.

NETTOYAGE

Ce libellé concerne le **nettoyage des parties communes** (contrat d'entretien, coût du personnel de service, produits d'entretien...).

• Pour les logements équipés de compteurs individuels d'eau froide et/ou eau chaude et/ou chauffage : **la colonne « consommé » correspond à votre consommation individuelle calculée par rapport au relevé d'index.**

• Dans **la colonne montant**, les dépenses correspondent aux chiffres positifs (consommation x coût unitaire). Les chiffres négatifs correspondent au total des provisions versées durant toute l'année écoulée.

NETTOYAGE LOGEMENT INDIVIDUEL

Il s'agit du nettoyage et de la rotation des containers communs ainsi que du parc ou du local containers.

PLOMBERIE-CHAUFFAGE-VMC

Il s'agit des charges liées au contrôle annuel des **installations de sécurité** de votre logement par une visite préventive **obligatoire** du prestataire et des dépannages éventuels des équipements plomberie, chauffage, VMC (forfait annuel quel que soit le nombre de demandes de dépannage).

TAXE ORDURES MÉNAGÈRES

C'est la partie de la taxe foncière à la charge du locataire sur le logement et/ou le garage loué(s) facturée à Habitat du Nord par les services fiscaux.

ESPACES VERTS

C'est le contrat d'entretien des **espaces verts**, des pelouses et des plantations de la résidence.

FOCUS SUR...

LE DÉCOMPTÉ DES CHARGES

- Liste des différentes dépenses.
- Liste des différentes provisions.
- Montants détaillés des factures des prestataires payées par HABITAT DU NORD pendant l'année.
- Bases de calcul de votre logement (surface habitable, surface corrigée ou logement), selon la nature de la charge concernée.
- Bases totales de calcul de votre résidence.
- Nombre de jours de présence dans votre logement.
- Nombre de jours total dans l'année.
- Montants des acomptes de charges versés dans l'année par charge.
- Montants des dépenses dues par charge.
- Total des dépenses.
- Total des acomptes versés.
- Calcul de la régularisation de charges : total acomptes versés - total des dépenses dues = montant dû par vous ou par HABITAT DU NORD.

Les modalités de REMBOURSEMENT ou de PAIEMENT de la régularisation des charges :

“NOUS VOUS DEVONS”

Le solde de la régularisation de charges est en votre faveur.

Pour les locataires présents :

La somme indiquée sur votre décompte sera portée au crédit de votre compte loyer sur la quittance du mois prochain.

Pour les locataires partis en cours d'année :

Si vous ne deviez plus aucune somme après votre départ, le remboursement se fera à réception d'une demande de remboursement écrite accompagnée d'un RIB à : contact@habitatdunord.fr ou par courrier : HABITAT DU NORD 10 rue du Vaisseau 59665 VILLENEUVE D'ASCQ.

“VOUS NOUS DEVEZ”

Le solde de la régularisation de charges est en notre faveur.

Pour les locataires présents :

La somme indiquée sera portée au débit de votre compte loyer sur la quittance du mois prochain et sera donc à régler avec le loyer.

Pour les locataires partis :

Le règlement du solde doit se faire à réception de votre décompte :
 - Soit par chèque à l'ordre d'Habitat du Nord à envoyer par courrier au centre de traitement : HABITAT DU NORD 93328 AUBERVILLIERS Cedex
 - Soit par carte bancaire sur le site internet : www.habitatdunord.fr
 - Soit par le système Eficash en présentant le code barre qui est présent sur vos quittances auprès des services de la poste pour un paiement en espèces (service facturé par La Poste).

ZOOM SUR...

En cas de difficultés de paiement des modalités peuvent être accordées, n'hésitez pas à nous contacter au 03 59 75 59 59.

CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES D'EAU ET DE CHAUFFAGE :

La relève de vos consommations (Compteurs individuels ou Répartiteurs de Frais de Chauffage) se fait automatiquement en télé-relève.

Modes de calcul des coûts de vos consommations :

Eau froide : nombre de m³ d'eau froide consommés (dernier index - index précédent) x coût unitaire d'eau froide (facture annuelle d'eau du fournisseur / consommation totale du compteur général)

Eau chaude : nombre de m³ d'eau chaude consommés x (coût unitaire d'eau froide + prix du m³ réchauffé).

Chauffage la facture d'énergie de votre résidence est répartie :
 • 30 % à la surface habitable de votre logement.

- 70 % sur la base des index relevés par vos appareils de mesure:
 - compteur individuel de chauffage : nombre de KWH consommés (dernier index - index précédent) x coût unitaire de chauffage (dépense annuelle / consommation totale de l'immeuble)
 - ou répartiteurs de frais de chauffage : somme des unités consommées (dernier index - index précédent) x coût unitaire (dépense annuelle / total des unités de l'immeuble). Pour plus d'équité, un coefficient d'exposition est appliqué dans le but de compenser la situation énergétique défavorable de certains logements.

Plus d'infos sur : <https://www.ademe.fr> <https://www.faire.gouv.fr> (0 808 800 700 Service gratuit + prix appel)