



La RÉGULARISATION de vos CHARGES

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

Avec cette notice, nous espérons vous faciliter la compréhension de la facturation de vos charges, calculées sur l'année civile (de janvier à décembre) et également 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 !

- La régularisation reçue en année N porte sur les charges de l'année N-1.
- 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.
Liste non-exhaustive.

CHAUFFAGE CONSUMMATION 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.

NETTOYAGE

En résidence collective, ce libellé concerne le nettoyage des parties communes (coût des personnels d'entretien et des produits d'entretien...) et le nettoyage ainsi que la rotation des containers. Les logements individuels ne sont concernés que par ce dernier poste.

PLOMBERIE- CHAUFFAGE-VMC

Il s'agit des charges liées au contrôle annuel des équipements plomberie, chauffage, VMC de votre logement réalisé lors d'une visite préventive obligatoire du prestataire ainsi qu'à leurs dépannages éventuels (forfait annuel quel que soit le nombre de demandes de dépannage).

ASSAINISSEMENT CONTRAT

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

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.

Pour les logements équipés de **compteurs individuels** d'eau froide et/ou d'eau chaude et/ou de chauffage :

- la **colonne « consommé »** correspond à votre consommation individuelle calculée par rapport aux index télé-relevés.
- la **colonne « montant »** correspond à votre dépense (consommation x coût unitaire). Les chiffres négatifs correspondent aux acomptes que vous avez versés durant toute l'année écoulée.



ELECTRICITÉ CHAUFFERIE

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

ESPACES VERTS

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

TAXE ORDURES MÉNAGÈRES / TAXE INCITATIVE

Cette taxe, facturée à Habitat du Nord par les services fiscaux, est à la charge du locataire sur le logement et/ou le stationnement* loué(s).
** même si l'utilisation de ce bien ne génère aucun déchets.*

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 du câble.

FOCUS
SUR...

LE DÉCOMPTÉ DES CHARGES

Document fictif

HABITAT DU NORD SA
10 RUE DU VAISSIEU - LE VERTOURE BP 30287 - 99665 VILLENEUVE D'ASCQ
(03.59.75.59.59 - Fax 03.20.43.97.20)

MR [REDACTED]

Le 16 Août 2010

Référence Module : [REDACTED]
Référence Contrat : [REDACTED]
Date d'entrée : [REDACTED]
Date de sortie : [REDACTED]

| LIBELLÉ DES CHARGES | MONTANT À RÉPARTIR | BASE MODULE | BASE TOTALE | PRORATA Nbr J. Total | PROVISIONS | VOUS QUOTE-PART |
|--------------------------------|--------------------|-------------|-------------|----------------------|------------|-----------------|
| 1 REPARATION | 116,74 | 1,00 | | 365 | | |
| 2 ENTRETIEN TV | 140,59 | 73,32 | | 365 | | |
| 3 ENTRETIEN CHAUFFAGE | 729,50 | 73,32 | | 365 | | |
| 4 ELECTRICITE PARTIES COMMUNES | 161,06 | 73,32 | | 365 | | |
| 5 ESPACES VERTS | 431,04 | 1,00 | | 365 | | |
| 6 LOCATION RELEVÉ EAU FROIDE | 2.366,28 | 73,32 | | 365 | | |
| 7 NETTOYAGE | 1.470,44 | 1,00 | | 365 | | |
| 8 PLOMBERIE-CHAUFFAGE | 2.973,00 | 73,32 | | 365 | | |
| 9 TAXES ORDURES MENAGERS | | | | | | |
| 10 | | | | | | |
| 11 | | | | | | |
| 12 | | | | | | |

DÉPENSES PROVISIONS SOLDE 1

LIBELLÉ PÉRIODE DE DÉBIT PÉRIODE DE FIN INDEX DE DÉBIT INDEX DE FIN CONSUMMÉ PRIX UNITAIRE MONTANT

EAU FROIDE 10/05/2009 31/12/2008 100052009 031120008 100052009 010120009 31122008

TOTAL RÉGULARISATION DE CHARGES ET FLUIDES SOLDE CLIENT VOUS DEVEZ €

- 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 devez 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 à : HABITAT DU NORD, 46 rue des Fusillés, 59493 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.
 - * par carte bancaire sur votre espace client Habitat du Nord (*pour rappel, votre espace reste accessible 3 mois après votre départ du logement*).
 - * par le système Eficash en présentant le code barre présent sur vos quittances auprès des services de La Poste pour un paiement en espèces (*service facturé par La Poste*).

Habitat du Nord reste mobilisé et à votre écoute. Dès les premières difficultés de paiement, contactez- nous au 03 59 75 59 59 afin d'envisager un accompagnement.
Des modalités peuvent être accordées (*plan d'apurement, mise en relation avec des partenaires sociaux...*).



RÉPONSES aux QUESTIONS les 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.

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.

Par ailleurs, dans les résidences en chaufferie collective, 30% de la facture est automatiquement répartie sur l'ensemble des logements en fonction de leur superficie. Que vous chauffiez ou non.

“ 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 ? ”

Non. Cependant, le budget qui y sera alloué ne pourra pas être investi dans l'entretien et l'amélioration de votre résidence.

Il en sera de même pour la réparation d'un acte de vandalisme.

“ Pourquoi je paye 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. Pour les résidences au chauffage collectif, c'est la société en charge du contrat chaufferie qui s'assure de réguler cette température dans votre logement.
- Aérez votre logement : quelques minutes par jour suffisent pour renouveler l'air et empêcher l'humidité et la condensation.
- Ne bouchez pas les ventilations. Elles permettent à l'air de circuler correctement au sein de votre logement et évite la formation de condensation.
- Evitez de couvrir vos radiateurs ou d'encombrer l'espace devant eux.
- 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.