

Bien comprendre vos charges locatives

Le décret 87-713 du 26 août 1987 fixe la liste des dépenses engagées par le propriétaire d'un immeuble dont les charges sont récupérées auprès des locataires. En tant que client de Reims habitat, vous devez acquitter mensuellement des provisions de charges.

Les postes de charges sont détaillés en catégories :



Le chauffage collectif avec :

Le coût de l'énergie variable selon le prix du marché

La consommation d'énergie
L'entretien des chaufferies et des réseaux

Le chauffage individuel gaz avec :

Le contrat d'entretien



L'eau froide avec :

Le prix unitaire de l'eau froide qui dépend de chaque collectivité et des prestataires retenues par celles-ci
Votre consommation

Les frais de compteurs (entretien, location et relevé)



L'ascenseur avec :

Les frais d'entretien

La consommation électrique avec un coût de l'énergie variable selon le prix du marché

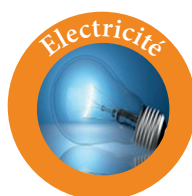


Entretien des espaces verts et/ou espaces extérieurs (esplanade, allée...) y compris matériaux et produits nécessaires à cet entretien

Entretien et réparation des parties communes

Entretien courant et de propreté des parties communes (halls, escaliers, couloirs, ascenseurs, etc.), y compris produits nécessaires à cet entretien et menues réparations des installations des parties communes.

Sortie des ordures ménagères



L'éclairage extérieur avec :

Le coût de l'énergie variable selon le prix du marché

L'éclairage parties communes (hall, escalier...)

Le fonctionnement V.M.C



L'eau chaude avec :

Le prix unitaire de l'eau froide

Votre consommation

Le coût de l'énergie variable selon le prix du marché

Le traitement de l'eau

Les frais de compteurs (entretien, location et relevé)



Le garage avec :

Les frais d'entretien

La consommation électrique avec un coût de l'énergie variable selon le prix du marché



Taxe Enlèvement des Ordures Ménagères, prélevée par Reims habitat pour le compte du Grand Reims

Vous constatez une consommation d'eau différente par rapport aux autres années ?

Plusieurs fois dans l'année, le soir, notez les chiffres sur fond rouge indiquant les litres. Le lendemain matin, si vous n'avez pas utilisé l'eau et que votre compteur n'est pas à l'identique, vous avez une fuite. Signalez la tout de suite à votre Agence de proximité Reims habitat ou par téléphone à notre Centre de Relation Client au 03 26 61 79 79.

Une personne en plus ou en moins vit dans votre logement, signalez le à notre Centre de Relation Client au 03 26 61 79 79 afin de pouvoir adapter en conséquence votre provision de charge en eau.

Pour pouvoir évaluer votre consommation d'eau, vous trouverez ci-dessous un tableau présentant des indications de consommations moyennes annuelles en m³ selon la composition du ménage.

Ménages	Pas d'enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants
Couple	110 m ³	130 m ³	150 m ³	170 m ³
Personne seule	55 m ³	75 m ³	95 m ³	115 m ³

Comment se calcule votre part ?

Les charges sont réparties entre les locataires, au prorata de la surface habitable ou surface appliquée du logement ou, dans une copropriété, des tantièmes du logement équivalent à sa surface dans le règlement de copropriété. Cela permet de déterminer votre quote-part de charges par rapport à la surface de l'immeuble.

Si vous êtes arrivé dans votre logement en cours d'année, vous ne payez que les charges pour votre période d'occupation.



Chauffage

Montant à répartir x votre surface habitable ou tantièmes
Surface habitable ou tantièmes totaux



Ascenseur

Montant à répartir x votre surface ou tantièmes appliqués*
Surface ou tantièmes appliqués totaux



Eau froide et Eau chaude

Nouvel index - ancien index = nombre de m³
Nb de m³ x prix du m³ = coût consommation eau



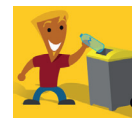
Charges garage

Montant à répartir x votre surface ou tantièmes appliqués*
Surface ou tantièmes appliqués totaux



Autres charges

Montant à répartir x votre surface ou tantièmes appliqués*
Surface ou tantièmes appliqués totaux



TEOM

La TEOM est une taxe calculée sur une base fiscale qui nous est communiquée par les Impôts. Cette base sert aussi à calculer votre taxe d'habitation.

* Surface appliquée = surface corrigée ou surface utile

* Tantième appliqué = tantième du module (logement ou garage) dans le Règlement De Copropriété (RCP)

Reims habitat vous adresse annuellement un relevé de régularisation des charges. Il s'agit du solde créditeur ou débiteur entre ce que vous avez réglé mensuellement et ce que vous avez réellement consommé.

Pour toute précision sur vos charges locatives, contactez Reims habitat au 03 26 48 43 43.

En cas de rappel de charges important, vous pouvez demander un échelonnement sur plusieurs mois en contactant le service Recouvrement de Reims habitat.

Vous êtes locataire dans un immeuble en copropriété ?

Les régularisations de charges en copropriété interviennent une fois les dépenses de l'exercice écoulé votées en Assemblée Générale des copropriétaires. Cette assemblée générale doit se dérouler au plus tard, six mois après la fin de l'exercice comptable de la dite copropriété. La date des régularisations de charges sera donc différente de celle des locataires ne résidant pas en copropriété.

Foire aux questions

Questions	Réponses
Comment est calculée la régularisation de charges ?	La régularisation de charges est la comparaison entre ce que vous avez déjà réglé en provisions mensuelles sur une année et ce qui a été dépensé en réel sur la même période.
Comment les provisions de charges sont-elles calculées ?	Les provisions sont calculées en se référant aux dépenses de l'année précédente.
Pourquoi les montants des dépenses sont-ils différents par rapport à l'année dernière ?	Il est normal que certaines différences existent d'une année sur l'autre : une personne de plus ou de moins dans le logement, des habitudes de consommations qui auraient changé, un prix unitaire d'énergie qui aurait augmenté... Vos consommations et les dépenses liées ont donc pu augmenter ou baisser : elles ont un impact sur le montant total entre les provisions et les dépenses réelles constatées.
Si je suis en prélèvement automatique, à quelle date s'effectuera-t-il pour cette régularisation? Est-elle prélevée avec le loyer en cours ?	Si vous devez de l'argent à Reims habitat, le montant sera intégré à votre avis de loyer du mois de juillet 2020 mais ne sera prélevé que plus tard, fin août 2020.
Je dispose de combien de temps pour demander l'annulation du prélèvement et voir à un autre mode de paiement ?	Vous devez demander l'annulation du prélèvement avant le 20 août 2020.
J'utilise un autre mode de paiement que le prélèvement automatique, quel est mon délai de paiement ?	Vous devez intégrer le montant de votre régularisation de charges au règlement de votre prochain loyer selon votre mode de paiement utilisé (chèque, virement, paiement via Sésame, votre Espace client...). La régularisation de charges est à payer une fois qu'elle est déversée sur votre compte client. En cas de difficulté financière, vous pouvez contacter au 03 26 48 43 43 une chargée de recouvrement pour convenir d'un accord de règlement.
Reims habitat doit me rembourser de l'argent, comment cela se passe-t-il ?	Une fois votre régularisation de charges sur votre compte client, si le montant est en votre faveur, celui-ci sera déduit sur votre loyer du quittance suivant.
Est-il possible de faire un geste commercial sur la règle de charges ?	Seule une anomalie constatée dans votre logement, par votre Agence de proximité, peut faire l'objet d'une réduction.
Je souhaite que ma régularisation de charges soit vérifiée. Comment sont faites ces vérifications et sur quoi Reims habitat se base pour dire que la régularisation est bonne ?	Les équipes de Reims habitat procèdent sur place à une vérification technique (contrôle des compteurs, absence de fuite...) et ensuite effectuent un comparatif des relevés du prestataire et des consommations.
Est-ce normal d'avoir une régularisation d'eau sur plus d'un an ?	Reims habitat a procédé à des changements de compteurs d'eau qui ont retardé les relèves, ce qui explique une période exceptionnellement plus longue en 2018/2019 concernant le calcul de la régularisation d'eau.