## Bon à savoir

**Notre consommation moyenne d'eau par an :**

**50m³** — **100m³** — **120m³**

**+ 30m³ par personne supplémentaire**

**Comment payer ?**

Le paiement du solde de votre régularisation devra s'effectuer en juillet, conformément à l'avis d'échéance de juin.
En cas de difficulté, votre agence pourra vous accompagner pour déterminer des modalités de paiement adaptées à votre situation.

**Obtenir des explications complémentaires :**

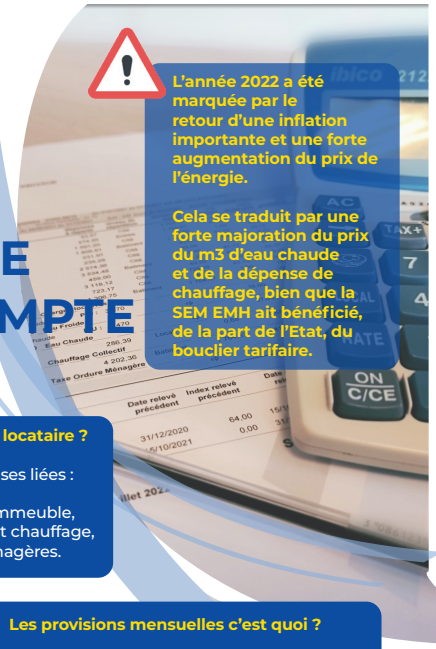
Votre agence est à votre disposition pour vous apporter toute explication ou recueillir toute contestation ou réclamation sur les montants appelés. Pour ce faire, veuillez prendre contact avec votre chargée de clientèle ou votre responsable gestion dans votre agence.

**A réception du décompte annuel de régularisation, vous disposez de 6 mois pour consulter, si vous le souhaitez l'ensemble des justificatifs (factures, contrats ...)**

**Depuis janvier 2023, devant la hausse significative du nouveau marché d'électricité, à la demande des représentants des locataires, nous avons été amenés à facturer une nouvelle ligne de « provisions crise de l'énergie » afin de limiter l'impact lors de la régularisation des charges 2023 en 2024.**

EUROMÉTROPOLE METZ HABITAT

# LIRE ET COMPRENDRE VOTRE DECOMPTE DE CHARGES



**L'année 2022 a été marquée par le retour d'une inflation importante et une forte augmentation du prix de l'énergie.**

**Cela se traduit par une forte majoration du prix du m3 d'eau chaude et de la dépense de chauffage, bien que la SEM EMH ait bénéficié, de la part de l'Etat, du bouclier tarifaire.**

**Quelles sont les dépenses à charge du locataire ?**

Les charges locatives couvrent les dépenses liées :
- à l'entretien général de l'immeuble,
- aux services collectifs proposés dans l'immeuble,
- aux consommations individuelles eau et chauffage,
- à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

**Les provisions mensuelles c'est quoi ?**

Chaque mois, en plus de votre loyer vous versez des provisions (ou acomptes) pour charges.
Le montant de cet acompte est calculé annuellement en fonction de vos charges de l'année précédente et des évolutions économiques prévisibles (augmentation du coût de l'énergie) sur les mois à venir.
Il apparaît sur votre avis d'échéance. Il peut faire l'objet d'un réajustement par la SEM EMH ou à votre demande expresse afin de couvrir au mieux l'ensemble des dépenses.

**Qu'est-ce que le décompte annuel de charges locatives ?**

Le décompte annuel compare le total de vos dépenses et le total de vos provisions. Au moment de la régularisation annuelle, le solde est créditeur (la SEM EMH vous doit ce montant) ou débiteur (vous n'avez pas payé suffisamment et vous devez cette somme à la SEM EMH).

La SEM Eurométropole de Metz Habitat - 10 rue Chanoine Collin- BP 20725 - 57012 METZ CEDEX 1
T. 03 87 75 03 40 - contact@sem-emh.fr - EPIC-R.C. n°B 779 995 224 Metz

# Comprendre votre décompte de charges

## Lecture du décompte :

| A | B | C | D | E | F | G | H | I |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Poste de charge** | **Mode de répartition** | **dépenses à répartir** | **niveau de répartition** | **tantièmes totaux** | **vos tantièmes** | **votre quote-part** | **vos provisions** | **votre solde** |
| Entretien des abords | Au Logement | 539,71 | Cité | 5,00 | 1,00 | 107,94 | | |
| Electricité des communs | Surface Utile | 534,40 | Entree | 497,60 | 102,94 | 110,55 | | |
| Location de compteurs EC | Au Logement | 84,94 | Cité | 5,00 | 1,00 | 16,99 | | |
| Location de compteurs EF | Au Logement | 86,42 | Cité | 5,00 | 1,00 | 17,28 | | |
| Entretien Parties Communes | Surface Utile | 1 162,52 | Cité | 497,60 | 102,94 | 240,49 | | |
| Télédistribution | Au Logement | 207,96 | Cité | 5,00 | 1,00 | 41,59 | | |
| Fournitures désinsectisation | Surface Utile | 58,50 | Cité | 497,60 | 102,94 | 12,10 | | |
| **Total de la rubrique 3010 Charges locatives** | | | | | | **546,94** | **198,72** | **348,22** |
| Eau froide | Relevé EAU Froide | **P.U :** 3,440 | | | 66,00 | 227,04 | | |
| **Total de la rubrique 3070 Eau Froide** | | | | | | **227,04** | **279,24** | **-52,20** |
| Eau Chaude | Relevé EAU Chaude | **P.U :** 19,000 | | | 44,00 | 836,00 | | |
| **Total de la rubrique 3080 Eau Chaude** | | | | | | **836,00** | **509,40** | **326,60** |
| Chauffage Collectif | Au Logement | 1 165,61 | Local | | 0,67 | 0,67 | 1 165,61 | | |
| **Total de la rubrique 3050 Chauffage Collectif** | | | | | | **1 165,61** | **1 053,00** | **112,61** |
| Taxe Ordure Ménagère | Surface Utile | 1 069,00 | Entree | 497,60 | 102,94 | 221,15 | | |
| **Total de la rubrique 3025 Taxe Ordure Ménagère** | | | | | | **221,15** | **224,64** | **-3,49** |
| **TOTAL** | | | | | | **2 996,74** | **2 265,00** | **731,74** |

**Détail des compteurs de fluide**

| Nature de fluide | N° de série | Date relevé précédent | Index relevé précédent | Date du relevé | Nouvel index | Forfait | Consommation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eau chaude | 13SA054445 | 31/12/2021 | 439,00 | 31/12/2022 | 483,00 | 44,00 | 44,00 |
| Eau Froide | 13SA040957 | 31/12/2021 | 654,00 | 31/12/2022 | 720,00 | 0,00 | 66,00 |

**SOLDE REGULARISATION: 731,74 €**

**A :** nature des charges communes ou individuelles,
**B :** précise le mode de répartition relatif à la dépense,
**C :** dépenses à répartir sur l'ensemble de la résidence, soit au logement, soit à la surface corrigée ou utile,
**D :** précise le niveau de répartition ; à la cité, au bâtiment, à l'entrée ou au local,
**E :** les tantièmes totaux correspondent à la surface corrigée ou utile ou au nombre total de logements sur lesquels porte la dépense,
**F :** vos tantièmes correspondent à la surface corrigée ou utile de votre logement, au temps de présence,
**G :** votre quote-part correspond à la dépense de votre logement en fonction des éléments précédents,
**H :** total de vos provisions versées en 2022
**I :** solde de la régularisation annuelle (solde total si – la SEM EMH vous doit et si + vous devez à la SEM EMH)
**J :** votre consommation et vos dépenses d'eau froide et chaude,
**K :** votre dépense de chauffage.

## Les charges communes :

**Fournitures :**
Sacs poubelle, ampoules, sel de déneigement, produits d'entretien, désinfectants.

**Electricité des communs :**
Eclairage des halls d'entrée, cages d'escaliers. Ventilation, éclairage des parkings, abords de votre immeuble, chaufferie, ascenseur.

**Entretien des générateurs :**
Entretien annuel obligatoire et dépannage chaudières individuelles gaz et chauffe-eau.

**Entretien des communs :**
Dépenses liées au nettoyage des parties communes de l'immeuble.

**Entretien des dispositifs d'ouverture automatique :**
Entretien des portes de garage, barrières ou portes d'entrée motorisées.

**Elimination des rejets :**
Evacuation des déchets.

**Ramonage :**
Nettoyage des conduits de cheminée et conduits de gaz.

**Dépenses de personnel :**
Quote-part du salaire du concierge et/ou du responsable de site.

**Télédistribution :**
Accès réseau câblé, antenne et parabole.

**Eau des communs:**
Différence entre la facture du compteur général et la récupération en m3 des compteurs individuels. Eau utilisée pour l'entretien des communs.

**Fournitures de désinsectisation :**
Dépenses des produits utilisés pour la désinsectisation.

**Entretien des abords :**
Intervention des entreprises ou personnel de la SEM EMH

**Location des compteurs EF et/ou EC :**
Location et relève de votre compteur d'eau froide et/ou d'eau chaude.

## Les charges individuelles :

**Eau froide :**
Consommation d'eau froide relevée sur votre compteur individuel.

**Eau chaude :**
L'eau chaude est produite à partir de la chaufferie collective et vous disposez d'un compteur d'eau chaude. Coût de votre consommation = nombre de m3 consommés x (prix du m3 d'eau froide + prix réchauffage).
**Vous remarquez une consommation forfaitaire (F) ou un numéro de compteur erroné ?**
**Nous vous invitons à contacter, au plus vite, votre agence de proximité.**

**La Taxe Ordures Ménagères :**
Taxe ou redevance des ordures ménagères facturée par les services des impôts.

**Chauffage collectif :**
- Part frais individuels : 70% de la facture totale sont calculés sur la base des index relevés sur les répartiteurs (ou sur le compteur d'énergie thermique).
- Part frais fixes : 30% sont répartis à la surface habitable de votre logement.
S'y ajoutent, l'entretien de la chaufferie et les frais liés à la relève des répartiteurs ou du compteur thermique.
**Votre décompte individuel de frais de chauffage peut être récupéré auprès de votre agence.**