

Informations sur

Votre relevé de régularisation

EXPLICATIFS

DANS LA COLONNE « NATURE », ON ENTEND PAR :

- « **Elimination des Ordures Ménagères** », la sortie des containers pour le ramassage des poubelles et le nettoyage du local poubelle,
- « **Divers Garage / Parking** », la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères liée au garage ou parking loué,
- « **Eau des communs** », la différence relevée par le prestataire entre les compteurs d'eau froide individuels et le compteur général de l'immeuble.

DANS LA COLONNE « MONTANT » (*avant répartition au logement*) :

Il s'agit du montant **total** de la facture, ou du prix unitaire par logement, réglé par Val de Berry concernant la charge décrite. Pour le cas spécifique des charges « eau froide » et « eau chaude », il s'agit du prix du m³.

DANS LA COLONNE « BASE DE REPARTITION » :

« **Logement** »

- Lorsque le nombre de m² du logement est indiqué, Val de Berry applique une répartition à la surface habitable. Le mode de calcul utilisé est le suivant :

$$\frac{\text{Montant total de la facture} \times \text{Nombre de m}^2 \text{ de votre logement} \times \text{nombre de jours présents dans le logement (divisé par)}}{\text{Surface totale de l'immeuble ou du groupe} \times \text{nombre de jours total de la période}}$$

- Lorsque une unité est indiquée, Val de Berry applique une répartition au logement. Le mode de calcul utilisé est le suivant :

$$\frac{\text{Montant total de la facture} \times \text{nombre de jours présents dans le logement (divisé par)}}{\text{Nombre total de logements de l'immeuble ou du groupe} \times \text{nombre de jours total de la période}}$$

« **Total** » (*avant répartition au logement*)

Dans le cas d'une répartition à la surface habitable, il s'agit du nombre de m² total du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments concerné par la facture.

Dans le cas d'une répartition au logement, il s'agit du nombre total de logements du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments concerné par la facture.

DANS LA COLONNE « PERIODE DE REGULARISATION » :

Il s'agit de la période de régularisation pour chaque charge. **Cependant, même si un locataire arrive en cours d'année, la période initiale reste la même.** La part à charge est alors calculée en fonction du temps de présence dans le logement de chaque locataire (vérifiable dans la colonne « Jours »).

DANS LA COLONNE « SOLDE » :

Lorsqu'un « - » apparaît devant un chiffre, cette somme vient **en diminution** du montant habituel de votre avis d'échéance ou, le cas échéant, de votre éventuelle dette. Dans le cas contraire, les provisions versées n'étaient pas suffisantes et le locataire doit régler la différence entre la dépense réelle et les provisions versées.

La régularisation annuelle de charges sera quittancée sur le mois de décembre 2024 payable en janvier 2025.

AUTRES INFORMATIONS

↳ POUR LES LOCATAIRES RÉSIDANT SUR LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE DU SMIRTOM POUR LA REDEVANCE INCITATIVE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Si vous habitez un logement individuel, pensez bien à signaler votre départ au SMIRTOM en cas de déménagement, pour que les levées comptabilisées par la puce du bac enregistrées à votre nom soient stoppées.

↳ CHAUFFAGE COLLECTIF

Par suite d'un problème informatique sur la plateforme d'Engie, Val de Berry n'a reçu aucun bouclier tarifaire gaz pour 2023. Cependant, des vérifications sont en cours auprès d'ENGIE afin d'étudier la problématique rencontrée. Val de Berry est donc aujourd'hui dans l'incertitude de recevoir une quelconque somme au titre du bouclier tarifaire gaz. Néanmoins, bien conscient des difficultés financières que va engendrer la régularisation du chauffage et de l'eau chaude, Val de Berry a décidé **d'appliquer une réduction de 25%** du montant de la dépense par chaufferie au titre du bouclier tarifaire gaz, ainsi que sur le prix de l'eau chaude raccordée aux chaufferies collectives.

↳ CHAUFFAGE URBAIN (BOURGES – Chancellerie et Gibjoncs)

Val de Berry a été destinataire d'un bouclier tarifaire uniquement sur la période du 1^{er} semestre 2023. Le prix du gaz ayant baissé au cours de l'année 2023, les montants des factures de gaz du second semestre n'ont pas donné lieu au déclenchement du bouclier tarifaire.

↳ PRISE EN CHARGE VAL DE BERRY SUR LE MONTANT DU CHAUFFAGE (collectif et urbain)

Plusieurs chaufferies / sous-stations alimentent à la fois des bâtiments vides voués à démolition et des bâtiments en occupation pleine. Cela a pour conséquence d'augmenter la quote-part de chauffage des locataires restants car une partie des factures de chauffage comportent des parties fixes, qui sont, de fait, réparties sur moins de locataires. **Aussi, afin de ne pas pénaliser les locataires restants, Val de Berry a décidé de prendre à sa charge les coûts fixes** qui auraient dû être répartis sur les bâtiments voués à démolition, ce qui représente, pour l'ensemble des chaufferies, une prise en charge de **217 000 €**.

↳ BOUCLIER TARIFAIRE ELECTRICITE DES COMMUNS 2023

Malgré la réception du bouclier tarifaire pour l'ensemble de l'année 2023, les quotes-parts restent élevées.

↳ RAPPEL DES MODALITÉS DE QUITTANCEMENT DE LA RÉGULARISATION DES CHARGES 2023

Si le solde de votre compte est à jour ou créditeur, vous aurez, comme les années précédentes, une ligne sur votre avis d'échéance "Régul de charges" avec le montant global de votre régularisation 2023, déduit de votre échéance de décembre 2024.

Si le solde de votre compte est débiteur, et que vous avez un solde de régularisation de charges créditeur, le montant de votre régularisation sera déduit de votre dette, et aucune ligne "Régul de charges" n'apparaîtra sur votre avis d'échéance. Vous pourrez le vérifier en comparant vos soldes entre 2 avis d'échéance.

Si le solde de votre régularisation de charges est débiteur, ce dernier sera ajouté à votre échéance de décembre 2024.

↳ RÉAJUSTEMENT DES PROVISIONS :

Le réajustement des provisions de charges (y compris l'eau) devrait être réalisé au cours du premier trimestre 2025, afin de prendre en compte les résultats de la régularisation des charges 2023 et/ou des augmentations constatées en 2024.

Pose de Répartiteurs de Frais de Chaleur (RFC) ou de Compteurs d'Energie Thermique (CET) : Pour ceux d'entre vous qui sont concernés par l'installation de CET ou RFC, deux nouvelles provisions seront appliquées au 01/01/2025 : Location / Relève CET ou RFC et Entretien CET ou RFC. La pose de ces équipements va permettre l'individualisation du coût du chauffage, les modalités de calcul du chauffage pour 2025 vont donc changer. Vous allez devenir « acteur » de votre consommation de chauffage et des coûts liés. Tous les logements ne sont pas concernés, soit parce que la consommation ne dépasse pas un certain seuil, soit parce que techniquement, il n'est pas possible d'installer ces équipements.

↳ RELEVÉS D'INDEX D'EAU FROIDE ET D'EAU CHAUDE :

Pour les locataires ne disposant pas de compteurs ISTA, si vous êtes absent lors du passage du gardien pour les relevés d'index d'eau, n'oubliez pas de le transmettre à Val de Berry pour fin décembre au plus tard. **Cette démarche est importante** et peut vous éviter une régularisation trop importante lors d'un véritable relevé d'index après 2 ou 3 ans d'estimation. De même, **ne soyez pas négligeant en cas de fuite** en considérant que cela peut attendre ! **Une fuite peut très rapidement alourdir votre facture d'eau.**

Val de Berry a mis en place des contrats d'entretien sur la robinetterie, appelez Proxiserve au 02 48 02 07 70.

Si votre régularisation annuelle de charges est source de difficultés financières, je vous invite à prendre contact, dès réception de votre relevé de régularisation, avec votre conseillère sociale de secteur de Val de Berry pour échanger et mettre en place un plan adapté à votre situation. Contactez le 02.48.23.10.00.