

Analyse de la régularisation des charges locatives 2010

1/ Analyse des décomptes individuels de charges

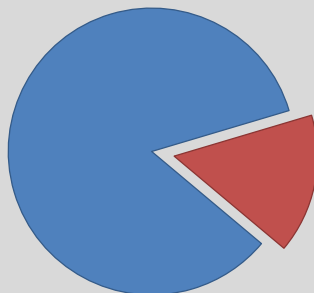
2901 décomptes dont :

- * 2445 décomptes créditeurs
- * 456 décomptes débiteurs

	2010	2009	2008	2007	2006
Moyenne de la régularisation par logement	-102 €	-95 €	-78 €	-71 €	-63 €
Nombre de décomptes créditeurs	2445	2583	2247	2272	2091
Nombre de décomptes débiteurs	456	496	712	641	783

régularisation 2010

* 2445 décomptes
créditeurs
84%



* 456 décomptes débiteurs
16%

a/ Analyse des débiteurs :

Moyenne des régularisations débitrices				2010	2009
				72 €	60 €
Régularisations débitrices de		Nbre de locataires 2009	Nbre de locataires 2010	% 2010	
	0€ à 50€	299	241	60%	
	50€ à 100€	114	121	21%	
	100€ à 150€	29	42	6%	
	150€ à 200€	18	14	4%	
	200€ à 250€	13	13	3%	
	250€ à 300€	10	10	2%	
	300€ à 690€	13	15	3%	
Total		496	456	-8%	

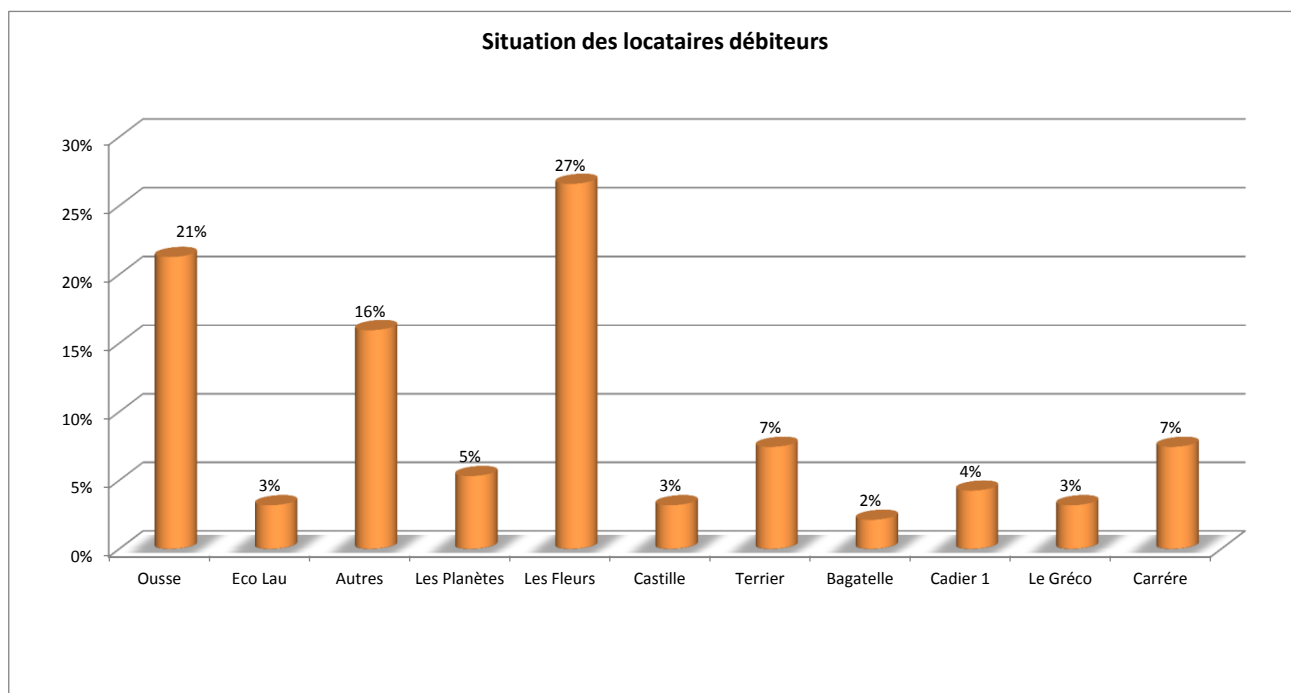
Les raisons principales des décomptes de charges débiteurs supérieurs à 100€ (94 locataires) :

* Pour 2 locataires (Eco lau)	<i>Dépense de chauffage importante et insuffisance de provisionnement</i>
* Pour 3 locataires (Vignerons, Cadier 1)	<i>Consommations importantes (anormales) d'eau chaude</i>
* Pour 89 locataires	<i>Consommations importantes (anormales) d'eau et insuffisance de provisionnement</i>

- On constate pour la majorité des locataires débiteurs que le déséquilibre de leurs décomptes de charges provient exclusivement de leurs consommations individuelles (chauffage, eau).

- Le nombre de régularisations débitrices est maintenu au même niveau que l'année précédente.

Situation des débiteurs supérieurs à 100€ (94 locataires)



30% des décomptes de charges débiteurs concernent des locataires de la ZUS du Hameau (61% en 2009).

41% des décomptes débiteurs concernent la ZUS des Fleurs.

71% des décomptes débiteurs concernent les ZUS cette année.

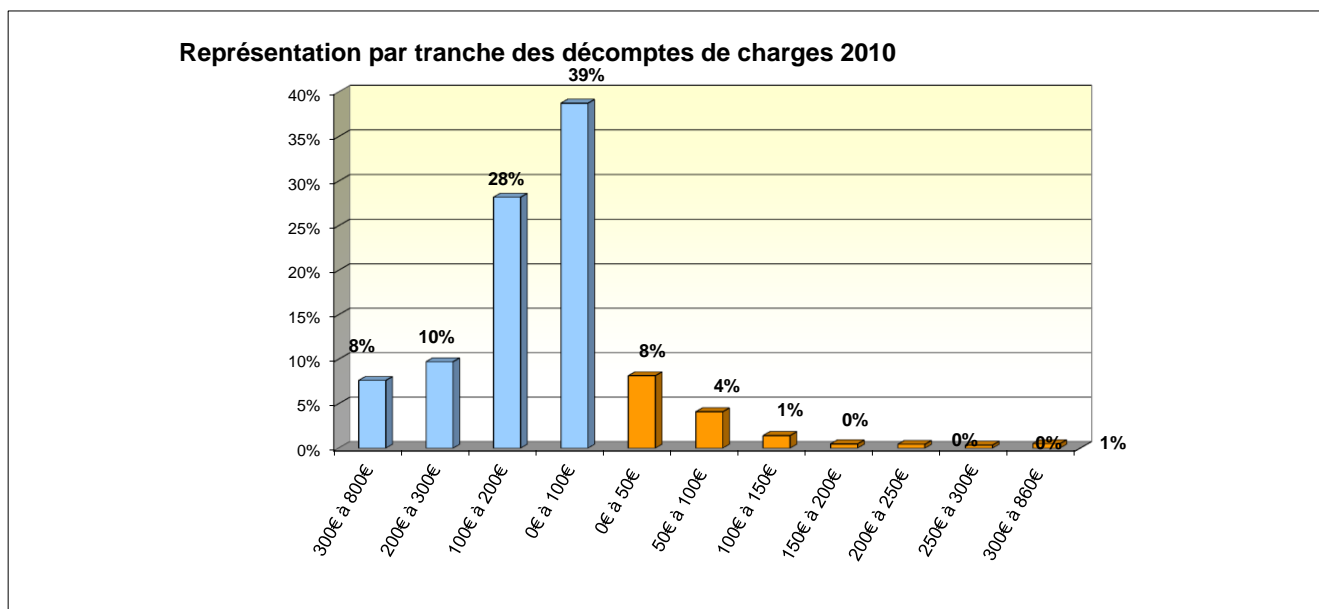
Ces décomptes débiteurs sont dus à des consommations d'eau excessives (fuites etc.) ou une provision d'eau mal équilibrée.

b/ Analyse des crédateurs :

Moyenne des régularisations créditrices :	2010	2009
	-137 €	-127 €

		Nbre de locataires 2009	Nbre de locataires 2010	% 2010
Régularisations créditrices de	0€ à 100€	1263	1124	49%
	100€ à 200€	832	818	32%
	200€ à 300€	292	282	11%
	300€ à 860€	196	221	8%
Total		2583	2445	-5%

■ Locataires créditeurs
■ Locataires débiteurs

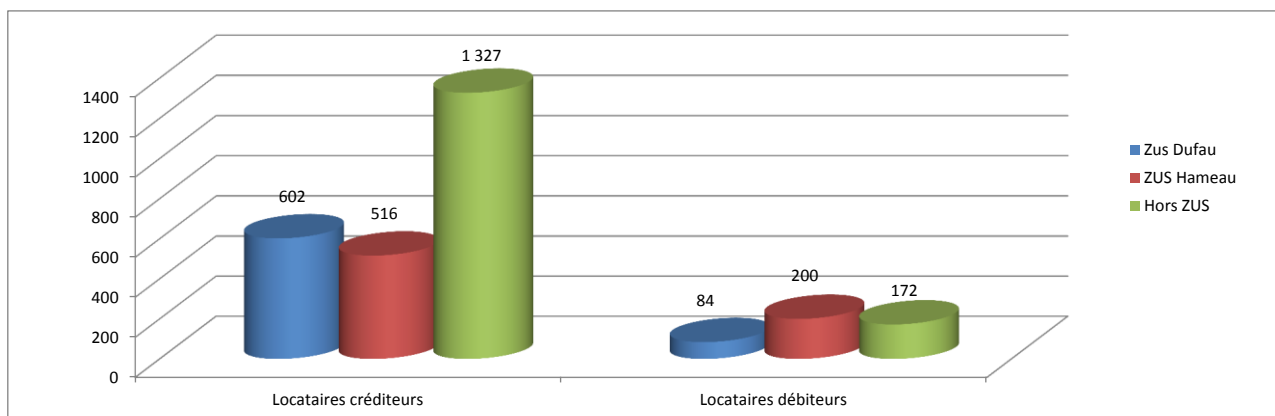


Trois raisons principales au nombre important de locataires créditeurs sur la régularisation 2010 :

* Des charges d'entretien des résidences qui n'augmentent pas en 2010,

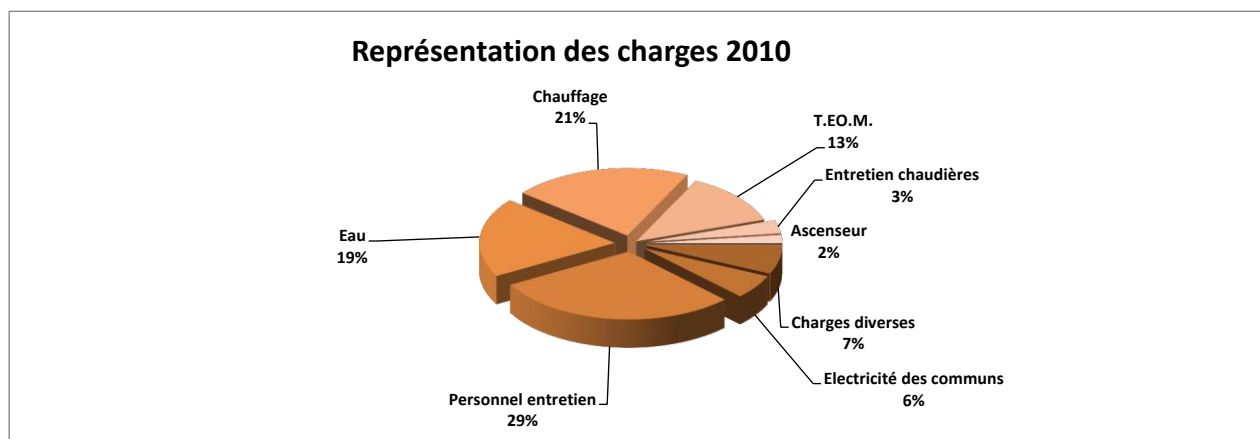
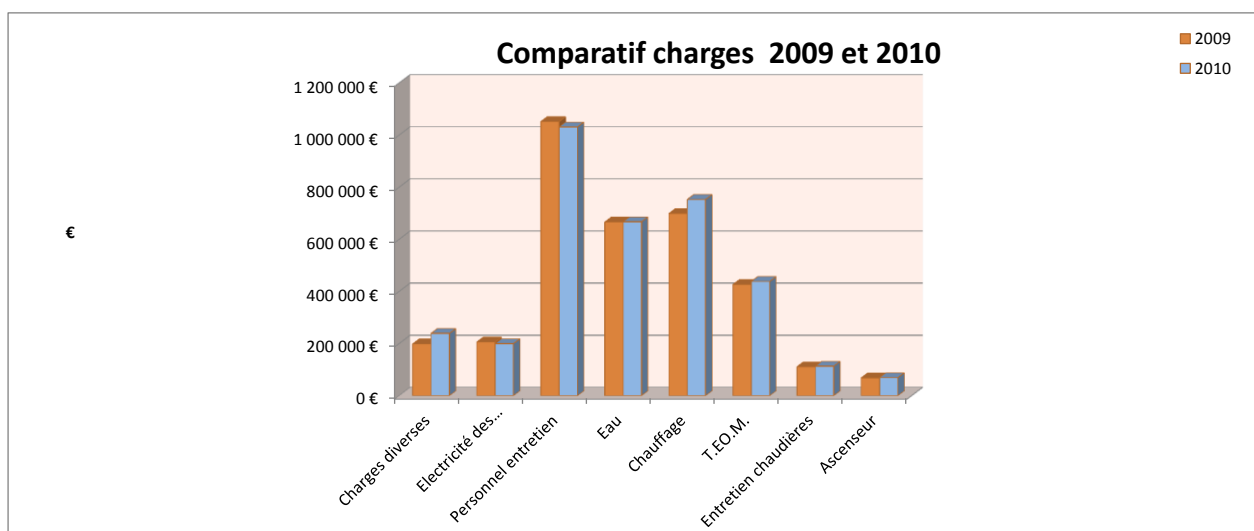
c/ Analyse de la régularisation en ZUS et Hors ZUS

	ZUS Dufau-Tourasse		ZUS Hameau		Hors ZUS	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Locataires créditeurs	602	88%	516	72%	1 327	74%
Locataires débiteurs	84	12%	200	28%	172	26%
Total	686	100%	716	100%	1 499	100%



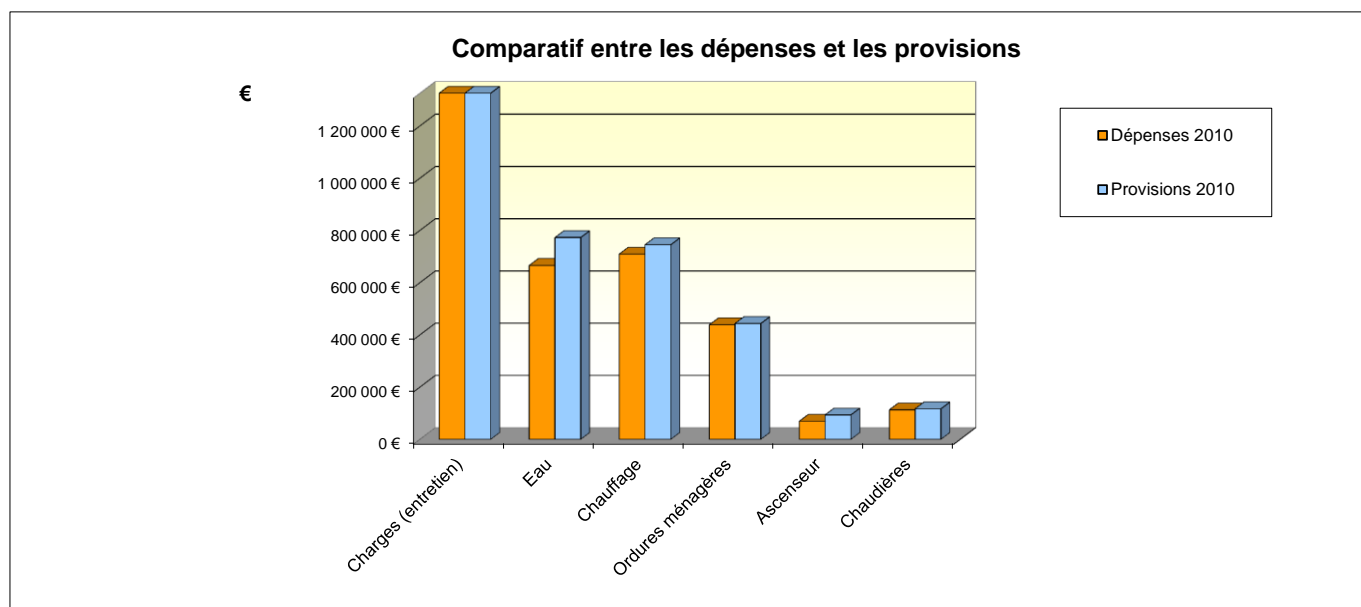
2/ Analyse des dépenses 2010

	2009	2010	
Charges diverses	198 644 €	238 988 €	20%
Electricité des communs	205 708 €	199 509 €	-3%
Personnel entretien	1 051 585 €	1 031 152 €	-2%
Eau	666 282 €	667 293 €	0%
Chauffage	698 900 €	752 789 €	8%
T.EO.M.	426 535 €	438 163 €	3%
Entretien chaudières	111 176 €	113 054 €	2%
Ascenseur	68 158 €	69 369 €	2%
	3 426 987 €	3 510 317 €	2%



3/ Comparatif 2009 entre le total des dépenses et le total des provisions

	Dépenses 2010	Provisions 2010	Avance/ Charges
Charges (entretien)	1 469 649 €	1 605 488 €	9%
Eau	665 559 €	772 454 €	16%
Chauffage	709 239 €	744 703 €	5%
Ordures ménagères	438 163 €	443 305 €	1%
Ascenseur	69 369 €	93 438 €	35%
Chaudières	113 054 €	116 703 €	3%
	3 465 033 €	3 776 091 €	9%



Seule la dépense d'eau a un provisionnement trop important. Néanmoins elle reste la dépense la plus difficile à équilibrer. Le provisionnement excédentaire de cette dépense explique la chute du nombre de débiteurs sur cette régularisation.

