

Cette note a pour but de vous expliquer les principes des documents de régularisation annuelle joints et les intitulés de postes de dépenses qui vous sont refacturés.

La régularisation annuelle consiste à calculer le montant correspondant à l'écart entre le total des provisions mensuelles et des dépenses réelles engagées pour la période régularisée (complète ou non) pour l'année 2025. Lorsque STH calcule vos charges, celles-ci sont imputées par résidence, par bâtiment, par entrée ou par logement, au plus précis, correspondant à votre situation individuelle. C'est pourquoi le montant d'une charge peut différer selon la taille de la résidence ou du logement dans lesquels vous vivez. Dans un souci d'équité, conformément à la réglementation, selon leurs natures, les charges sont réparties au nombre de logement, à la surface habitable ou à l'index de consommation, le mode de répartition étant systématiquement précisé sur votre décompte. Les charges dépendent directement de la nature des équipements de votre immeuble ou de votre logement.

Enfin, la régularisation des charges est notamment impactée par des facteurs conjoncturels indépendants de notre responsabilité, tels que l'inflation notamment.

LES DIFFÉRENTS POSTES DE CHARGES IMPUTES

En 2025, les différents postes de charges ont été clairement distingués dans leurs intitulés.

- **Entretien de propreté - Nettoyage ou remplacement par entreprise/ par Agent/ produits et matériels (Surface habitable)**

Ces charges correspondent au coût humain lié à l'entretien des communs, l'entretien des abords de la résidence, l'élimination des déchets et/ou la manipulation des containers. Cela concerne à la fois les charges de personnel et les produits d'entretien. L'entretien des communs peut être assuré par notre personnel de proximité ou une structure de nettoyage professionnelle. Il arrive que STH ait recours aux services d'entreprises extérieures dans le cadre de contrats d'entretien pour la réalisation du nettoyage des parties communes et/ou la sortie des containers. Le personnel encadrant les équipes de proximité est en partie récupérable. La prestation de l'entreprise intervenant pour le remplacement des salariés en congés ou en arrêt est également récupérable.

- **Elimination des rejets par Entreprise/Gardien (Surface habitable)**

Ces charges correspondent aux coûts de débarrasage des locaux communs par l'entreprise ou le personnel d'entretien.

- **Entretien courant des parties communes et autres équipements - (Surface habitable)**

Ces charges correspondent au coût des menues réparations récupérables au titre du décret,

tel que le réglage ou le graissage des fermes portes...

- **Entretien assainissement réseaux (Surface habitable)**

Ces charges correspondent aux coûts d'entretien, de désengorgement ou débouchage des réseaux collectifs d'assainissement.

- **Entretien courant désinfection - désinsectisation (Surface habitable)**

Ces charges correspondent aux coûts d'intervention récupérable au titre des prestations de désinfection/désinsectisation selon l'accord collectif conclu.

- **Electricité Parties communes/VMC/Ascenseur/Chauffage (Surface habitable)**

Ces lignes représentent l'énergie consommée dans les parties communes, à savoir le coût de l'énergie additionné au coût de l'abonnement au compteur. Eventuellement, l'énergie consommée par d'autres installations (ventilation, ascenseurs, surpresseurs, portes automatiques...) sont également détaillées.

- **Eau des usages communs (Surface habitable)**

Cela représente l'eau consommée dans les parties communes pour le nettoyage, l'arrosage ou celle dite « différentielle » entre le compteur général et la totalité des compteurs divisionnaires.

- **Abonnement eau des communs (Nombre de logements)**

Cela représente l'abonnement du compteur d'eau général de la résidence facturé par la société d'affermage.

- **Entretien des espaces verts (Surface habitable)**

Cela correspond au coût des contrats et de l'entretien des espaces verts (tonte de pelouse, taille des haies et arbustes, ramassage des feuilles, nettoyage des allées...).

- **Entretien dispositifs d'ouvertures portails, barrières (Surface habitable)**

Cela correspond au coût des contrats et de l'entretien des systèmes d'ouverture présents sur votre résidence.

- **Entretien P2 ascenseur contrat (Surface habitable)**

Cela correspond au coût des contrats et de l'entretien engagés auprès des sociétés en charge de la maintenance et de la réparation des ascenseurs (sauf vandalisme). Seuls les logements desservis par l'ascenseurs sont redevables de cette charge. Les locataires vivant en rez de chaussée ne sont pas concernés (sauf accès au sous-sol : parking/cave/accès locaux poubelles).

- Chaudière individuelle/VMC P2/Chauffe Bain/Solaire/Ballon Thermodynamique équipement entretien P2 équipement (Nombre de logements)

Selon la résidence, cela correspond aux coûts des contrats et de l'entretien engagés auprès des sociétés en charge de la maintenance et de la réparation des appareils avec notamment la visite annuelle réglementaire récupérable selon accord collectif.

- Facturation – consommation individuelle d'eau (Compteur d'eau froide et/ou d'eau chaude) (Index)

C'est-à-dire le compteur appelé « divisionnaire », installé pour votre logement et qui diffère du compteur principal situé dans les parties communes. Cette ligne ne concerne pas les locataires abonnés directement au concessionnaire. Pour rappel, si votre consommation vous semble excessive, il vous appartient de vérifier la présence de fuite dans le cadre du contrat robinetterie. Votre compagnie d'assurance peut être sollicitée pour la prise en charge de la surconsommation.

- Entretien robinetterie (Nombre de logements)

Cela concerne l'entretien de toutes les robinetteries (évier, lavabo, baignoire et WC) avec le prestataire ISERBA selon accord collectif. Grâce au contrat multi-services, STH a opté pour un système vous permettant de recourir autant que nécessaire à la société ISERBA prestataire. L'avantage est que vous accédez ainsi à une prestation à tarif réduit.

- TEOM Taxe enlèvement des ordures ménagères (Surface habitable)

Cet impôt local est facturé à STH par les services fiscaux, il est destiné à financer la collecte et le traitement des déchets ménagers.

- Entretien P2 Chauffage collectif R – Energie P1 Gaz/Fuel/Thalassothermie (Surface habitable)

Pour les logements concernés, cela comprend le contrat d'entretien de la chaufferie et la consommation générale répartie, elle est adaptée à chaque énergie motrice.

- Location Entretien Relève des compteurs individuels (Nombre de logements)

Cela concerne la location, l'entretien et la relève du compteur divisionnaire permettant de déterminer votre consommation individuelle.

CONCERTATION LOCATIVE

Les résultats de cette régularisation ont été présentés le mercredi 24 juin 2026 aux associations de locataires constituant le Conseil de Concertation Locative.

REVISION DES PROVISIONS MENSUELLES

A compter du quittance de juillet 2026, les provisions sur charges qui vous sont appelées mensuellement seront ajustées au plus proche de l'historique de consommation dans l'objectif que le solde des régularisations des charges à venir soit proche de l'équilibre.

COMMENT SE PASSE LE PAIEMENT DE MES CHARGES

Deux situations :

- **Votre solde est négatif (-)**, STH vous doit donc de l'argent. Le solde créditeur est directement déduit des sommes dues pour le quittance de juillet 2026 payable en août 2026. Si vous êtes en prélèvement automatique, le solde sera déduit du montant prélevé en août 2026 ou à déduire de votre versement.
- **Votre solde est positif**, vous êtes donc redevable envers STH.

Nous vous accordons un étalement de paiements ci-dessous :

- Vous payez par prélèvement automatique.

Si vous êtes en prélèvement automatique, les débits seront prélevés par tranche de 50 euros par mois dès le quittance du mois de juillet 2026 (payable en août 2026) et jusqu'à extinction de la dette.

- Vous payez par tout autre moyen

Vous pouvez solliciter la mise en place d'un échelonnement de paiement adapté à votre capacité financière et ce avant le 31 décembre 2026.

Pour ce faire, vous pouvez contacter STH via notre site internet www.setethauhabitat.com et votre espace personnel en ligne.

Les équipes de STH continuent de vous renseigner aux horaires habituels.

Vous souhaitez des renseignements supplémentaires, contactez-nous par les mêmes moyens que ceux mentionnés ci-dessus.