



COMPRENDRE MON DÉCOMPTÉ DES CHARGES 2024

FLORAIR

Le décompte des charges, c'est quoi ?

Le décompte de charges est le récapitulatif de vos frais. Celui-ci est divisé en 2 parties :

- Les charges locatives collectives : entretien de l'immeuble, ascenseurs, éclairage des parties communes, nettoyage...
- Vos consommations individuelles : eau, chauffage et électricité propres à votre logement.

Ces frais sont comparés aux provisions mensuelles que vous avez déjà payées tout au long de l'année.

Pourquoi certaines charges sont partagées ?

Certaines dépenses ne concernent pas uniquement votre immeuble, mais sont réparties de façon égalitaire entre plusieurs bâtiments en fonction de leurs caractéristiques typologiques similaires et du service identique dont ils bénéficient. C'est ce qu'on appelle la **mutualisation**.

Ce système permet :

- De mieux répartir les coûts entre tous les locataires,
- D'éviter que certains paient beaucoup plus que d'autres simplement parce que leur immeuble est plus ancien ou a eu plus de réparations cette année-là,
- De limiter les fortes variations de charges d'une année à l'autre.

Cette méthode a été approuvée par la SLRB et le CoCoLo (les instances qui supervisent notre travail).

	Nombre de logements
VAN OVERBEKE – Ganshoren	1147
NEUFS PROVINCES - Ganshoren	
PEEREBOOM – Ganshoren	
PANGAERT - Ganshoren	36
STIENON 1 - Jette	24
STIENON 2 - Jette	27
STIENON 3 - Jette	79
FLORAIR 1 - Jette	88
FLORAIR 2 - Jette	90
FLORAIR 3 - Jette	89
FLORAIR 4 - Jette	94
ESSEGHEM 1 - Jette	208
ESSEGHEM 2 - Jette	207
ESSEGHEM 3 - Jette	67
ESSEGHEM 4 - Jette	64
ESSEGHEM 4 PMR - Jette	2
ESSEGHEM 5 - Jette	65
ESSEGHEM 6 - Jette	32
SVP - Jette	23
DELA/LOOS - Jette	31
DUPLEX LOOS - Jette	2
BAECK - Jette	21
SERKEYN - Jette	12
VIVAJETTE - Jette	31
DEGRIJSE BAUDOUX - Jette	12
SERKEYN - Jette	12
VIVAJETTE - Jette	31
DEGRIJSE BAUDOUX - Jette	12
MAISONS - Jette	17
DEPAIRE - Jette	1
VANDERPERREN - Jette	53
TOTAL	2522

Quels sont les principaux postes de charges ?

Eau chaude et chauffage

Ce poste concerne la consommation d'eau chaude et de chauffage (calculée via le formulaire Ista).

- Le prix de l'eau froide utilisée pour produire l'eau chaude est passé de **4,42 € à 4,60 € en 2024** (+4 %).
- Gaz :
 - 20 % de la facture est répartie entre tous les logements (frais fixes).
 - 80 % dépend de votre consommation personnelle.

⇒ Cette répartition est imposée par l'article 16 paragraphe 2, 2° de l'Arrêté de la Région de Bruxelles Capitale du 26/09/1996.

Le total est repris à la ligne **"Total frais"** dans le tableau.

Les avances que vous avez déjà versées sont reprises à la ligne **"Total avances"**.

Le solde (à payer ou à recevoir) est indiqué à la ligne **"Solde"**.

Entretien des chaudières

Cette rubrique couvre les frais du contrat d'entretien pour les chaudières des immeubles Florair.

Ces frais sont mutualisés pour les immeubles Stienon et donc répartis entre **361 logements**.

L'augmentation du poste est liée au fait que les chaudières ne sont plus sous garantie. Un contrat d'entretien a donc été mis en place.

Entretien des communs

Cette rubrique comprend les frais liés :

- A l'achat des produits d'entretien,
- A l'achat des petits matériels utilisés pour les interventions techniques de la Régie ouvrière (peinture, ampoules, quincailleries diverses, etc)
- Aux consommations de l'eau utilisée pour nettoyer les parties communes.

Ces frais sont partagés entre les **1.317 logements** du patrimoine jettois bénéficiant de ce service d'entretien, à l'exception des petites maisons, des duplex de la rue Loossens et 2 logements PMR (qui ont des entrées séparées).

Entretien ascenseurs

Cette rubrique couvre les frais d'entretien et de petites réparations diverses des ascenseurs.

Ces frais sont mutualisés pour les immeubles situés Avenue Guillaume de Greef, Rue Jules Lahaye, rue Serkeyn, Vivajette (Rue Léon Theodor), Vanderperren et Stienon 3 (pas Stienon 1 et 2) et donc répartis entre **1.045 logements** (Esseghem 5 n'est pas concerné par les frais d'ascenseur).

Collecte des déchets/immondices

Cette rubrique couvre :

- L'enlèvement des poubelles,
- Le ramassage des encombrants (non facturables directement aux locataires).

Ces frais sont également répartis entre les **1.321 logements** du patrimoine jettois bénéficiant de ce service, à l'exception des petites maisons (gestion des déchets individuelle).

Conciergerie / Nettoyage

Cette rubrique couvre les frais liés au personnel chargé de l'entretien ; concierges et nettoyeurs.

Ils sont répartis pour l'immeuble et donc partagés en **361 logements**.

Sécurité

Cette rubrique couvre les frais liés à la maintenance des installations de sécurité (badges, parlophones, sécurisation des toitures,...).

Ils sont répartis de façon égalitaire entre les logements du patrimoine Jettois, hormis les logements de Saint-Vincent de Paul, Degrijse, Baudoux et les petites maisons, soit **1.286 logements** de l'immeuble.

Débouchage des colonnes

Cette rubrique concerne le débouchage des canalisations communes (pas celles à l'intérieur des logements). Ils sont répartis pour l'immeuble et donc partagés en **361 logements**.

Désinsectisation

Cette rubrique couvre les frais liés aux contrats d'entretien ainsi que les factures ponctuelles pour des traitements spécifiques contre les insectes dans les logements et les parties communes.

Ces frais sont répartis entre tous les immeubles situés sur Jette soit **1.317 logements** (à l'exception des petites maisons et des duplex de la rue Loosens et 2 logements PMR qui ont des entrées séparées).

Électricité des communs

Cette rubrique couvre l'électricité utilisée pour :

- L'éclairage des couloirs et escaliers,
- Les ascenseurs,
- Les chaudières, etc.

Ces frais sont mutualisés pour l'immeuble et donc répartis entre **361 logements**.

Entretiens espaces verts

Cette rubrique couvre l'entretien des pelouses, des bacs de fleurs et des haies. Elle ne comprend pas les nouvelles plantations ou les nouveaux aménagements.

Ces frais sont mutualisés entre les **1.228 logements** des immeubles jettois, hormis les bâtiments de Baeck, Serkeyn, Vivajette, Degrijse et les maisons.

Surveillance (Stewards)

Cette rubrique couvre les frais de nos stewards qui s'occupent :

- De surveiller les immeubles et leurs abords,
- De signaler les problèmes (techniques, encombrants, vandalisme, etc.).

Les frais, après déduction des aides régionales, sont répartis entre les **2.522 logements** des patrimoines de Jette et de Ganshoren.

Entretien des extincteurs

Cette rubrique couvre les frais liés aux contrôles des extincteurs des immeubles de Jette.

Ces frais sont partagés entre les **1.317 logements** du patrimoine jettois, à l'exception des petites maisons, des duplex de la rue Loosens et 2 logements PMR (qui ont des entrées séparées).

Que devez-vous faire avec ce décompte ?

- Si vous avez trop payé :

Vous recevrez un remboursement sur le compte bancaire mentionné dans le courrier.

⚠ Si vos coordonnées bancaires ont changé, contactez notre Service Comptabilité au 02 426 23 94 pour mettre à jour vos informations.

À noter : si vous avez des arriérés de loyer, le montant du remboursement pourra être utilisé pour réduire votre dette.

- Si vous devez encore payer :

Un solde restant vous sera demandé. Vous disposez de 30 jours après réception du décompte pour effectuer le paiement.

Vous avez encore des questions ?

Le service comptabilité est disponible pour vous aider :

- Par téléphone :
 - Lundi, mardi et mercredi matin de 9h à 12h
 - Jeudi après-midi de 13h à 15h30
- Lors des permanences spéciales :

Vous pouvez retrouver les dates précises et horaires sur le courrier accompagnant votre décompte et sur lojega.be.