



infos

La lettre du Groupe Sampa • Société d'Aménagement du Pays d'Arles

Édito

En 2019 comme chaque année, la SEMPA réalise de nouvelles provisions de charges locatives.

Soucieux de contribuer au maintien de votre pouvoir d'achat et conscients du coût important que l'énergie représente pour chaque foyer, nous ne cessons de travailler afin de rendre ces charges aussi modérées que possible.

Ainsi, nous allons prochainement achever nos travaux d'isolation des combles perdus (soit les soupentes) des immeubles couverts de toitures à tuiles.

Pour les logements munis de chaudières individuelles et/ou de chauffe-eau au gaz de ville, nous avons – comme vous le savez – renégocié un contrat de prestations avec un partenaire unique : l'entreprise Phinelec.

Enfin dans certains logements, nous avons récemment remplacé les vieilles huisseries par des fenêtres double-vitrage isolantes en PVC ; ainsi que d'anciens convecteurs par de nouveaux radiateurs électriques rayonnants moins énergivores.

Ainsi en 2019, vos loyers augmentent de 1,25 % conformément à l'indice IRL (Indice de Référence des Loyers), et vos charges locatives restent stables après 2 années de baisse consécutives.

Nous restons mobilisés pour vous proposer un logement de qualité au meilleur prix, en apportant des réponses adaptées à la taille de votre famille et à vos revenus, conditions indispensables au bien-être et au bien vivre de tous.



David Grzyb
Président du Groupe Sampa

Mieux comprendre vos provisions de charges locatives

Certaines dépenses liées à l'entretien de votre logement et à vos consommations d'énergie – selon quelles soient collectives ou privatives – sont dues par le résident. On parle alors de charges locatives ou récupérables.

Elles correspondent à 4 grandes catégories de dépenses définies par la loi :

L'entretien des immeubles et de leurs équipements : soit des parties communes et des espaces extérieurs, des ascenseurs, des chaudières et chauffe-bains, de la VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), de la robinetterie, des espaces verts...

Les consommations communes : l'éclairage et l'eau des parties communes, l'électricité des ascenseurs, de la VMC ou encore de la chaufferie...

Vos consommations d'énergie personnelles collectives ou privatives : chauffage, eau chaude, eau froide...

Les impôts et taxes : telle la taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Ces charges locatives sont provisionnées chaque mois avec votre loyer, et leur détail annexé à votre contrat de location.

Elles donnent lieu chaque année à une régularisation en fonction de vos consommations réelles et des factures définitives que la SEMPA reçoit de ses fournisseurs.

Les provisions appelées pour 2019 sont donc basées sur vos dépenses réelles de l'année

2018, afin de vous éviter des difficultés financières au moment de la régularisation de vos charges.

Ainsi, grâce à un calcul distinct par immeuble ou par résidence, la SEMPA est en mesure de qualifier au plus juste les charges correspondant à votre situation particulière, même s'il s'agit de charges collectives. C'est pourquoi le montant de vos charges peut différer selon la taille de l'immeuble, du logement ou de la résidence dans lesquels vous vivez.

La Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM)

Cette taxe relève de la Communauté d'agglomération ACCM (Arles – Crau – Camargue – Montagnette).

La SEMPA s'acquitte de cet impôt puis le répartit sur votre loyer en fonction sa valeur locative cadastrale, révisée par l'administration publique chaque année.

La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)

Relevant des communes d'Arles et de Tarascon, cette taxe ne concerne que les commerçants locataires de la SEMPA.

Elle est calculée en fonction la valeur locative cadastrale des commerces, et recalculée tous les ans par l'administration publique.

Charges d'énergie

Les avances sur les consommations d'eau et d'électricité

Dans certains immeubles, c'est la SEMPA qui avance les consommations d'eau et/ou d'électricité des résidents :

- la distribution d'eau chaude pour les n° 2, 4 et 6 rue Jean Cocteau à Griffeuille
- la distribution d'eau froide pour les rues Jean Cocteau, Victor Hugo, des Porcelets et le Clos de la Cascade à Arles
- la distribution d'eau froide et d'électricité pour le Bois sacré à Salin-de-Giraud

Pour ces résidents, les charges sont estimées d'année en année sur la base de leurs consommations de l'année précédente, puis facturées en fonction de leurs consommations réelles.

L'entretien et les relevés des compteurs

Lié à celui relatif aux avances sur les consommations d'eau et d'électricité, ce poste concerne le travail de relevés des compteurs individuels d'eau et d'électricité des résidents des immeubles concernés.



Le chauffage collectif

Ce poste concerne les consommations de gaz, d'électricité et d'eau nécessaires au fonctionnement des chaudières.

Après réception des factures de ses fournisseurs pour chaque immeuble, la SEMPA calcule le montant de la charge de chaque résident en prenant en considération la surface de son logement.

Les travaux d'entretien annuel des chaudières sont également inclus dans ces charges.



L'entretien des chaudières individuelles au gaz

Il s'agit du coût des interventions de notre prestataire Phinelec, chez les résidents, pour l'entretien de leur chaudière individuelle et éventuellement de certains chauffe-eau sanitaires.

Charges d'entretien du patrimoine

La propreté

Selon votre lieu d'habitation, ces charges peuvent concerner :

- le salaire de nos agents de nettoyage qui entretiennent les parties communes des immeubles, en plus du coût de l'eau, de l'électricité et des produits utilisés par ces agents
- les prestations d'entreprises privées pour ce même travail d'entretien des parties communes

Les espaces communs extérieurs

Soit la tonte des pelouses, la taille des haies et des arbustes, le ramassage des feuilles, le nettoyage des coursives...



Les charges individuelles

Ces charges couvrent :

- l'entretien des antennes de télévision collectives et des interphones
- la désinsectisation des parties privatives : soit les produits utilisés par les agents de la SEMPA et le contrat avec notre prestataire Euro Hygiène
- l'entretien des robinetteries et des VMC des chaudières

Les ascenseurs

Ce poste couvre le contrat de prestations avec PACA Ascenseurs en charge de la maintenance et de la réparation des ascenseurs, et la consommation d'électricité nécessaire à leur fonctionnement.

Tout comme seuls les résidents bénéficiant d'un ascenseur dans leur immeuble doivent s'acquitter de cette charge, les résidents y vivant en rez-de-chaussée n'en sont pas redevables.

Les espaces communs intérieurs

Il s'agit des interventions de la régie de la SEMPA pour le remplacement des vitres, des serrureries, les travaux de rénovation des peintures, des menuiseries, des sols... et les réparations diverses.

Les charges collectives

Ce poste concerne :

- l'assainissement et le traitement des eaux usées
- la désinsectisation des égouts, soit le contrat de prestations avec Euro Hygiène
- la consommation d'électricité des surpresseurs de la Tour de Griffeuille afin que les étages les plus élevés soient alimentés en eau
- la consommation d'électricité des parties communes et l'entretien des équipements électriques tels que les minuteriers