

# la lettre



Journal des locataires de la SIMAD

*Bien vivre à Joigny*

## édito



© Image maire de Joigny - photo by Emmanuel

### La baisse majeure de l'aide au logement

Les inquiétudes sont fortes en ce début d'année pour les bailleurs sociaux comme la SIMAD, avec la décision prise par le nouveau gouvernement, d'une baisse majeure de l'aide au logement.

En effet, cette baisse impacte gravement les bailleurs qui répondent à la mission première de bien loger les habitants de notre pays, en particulier ceux qui ont des revenus modestes, voire très modestes. 65 % des locataires de la SIMAD sont bénéficiaires des aides de la C.A.F. et l'État demande aux organismes HLM de compenser la baisse des aides aux locataires. Cette baisse va entraîner une perte de 10% du chiffre d'affaires de la SIMAD, soit plus de 300 000 €, ce qui fragilise la santé financière de la SIMAD. Je me demande si l'État ne veut

pas la disparition pure et simple de petites structures comme la SIMAD, au profit de gros organismes dont les centres de décisions serait très éloignés des habitants et donc provoquerait une dégradation des conditions de vie des locataires.

Heureusement, nous avons de bons résultats financiers, ce qui va nous permettre d'investir plus de 4 millions d'euros en 2018, ce qui constitue un record en termes de livraison de logements. En effet, près d'une centaine d'appartements vont ainsi être réhabilités, cette année. La tour A2, un immeuble de l'avenue de Mayen et un rue Ramon. La SIMAD va investir aussi dans le centre ancien par l'acquisition et la rénovation d'un immeuble rue Cortel.

Malgré les difficultés et les embûches gouvernementales, la SIMAD garde le cap de bien loger avec des loyers accessibles à tous, dans un environnement agréable et tranquille, remplissant ainsi la mission première des bailleurs sociaux en France.

Bernard MORAINÉ  
Maire de Joigny  
Président de la SIMAD

Édito .....	p. 1	D.I.T. ....	p. 6-7
Budget .....	p. 2-3	Portrait .....	p. 7
Travaux .....	p. 4-5	Au fil de la Madeleine .....	p. 8

## sommaire

# Budget 2018

## Un budget sous le signe de la réduction de loyer de solidarité (RLS)

Le conseil d'administration de la SIMAD du 22 janvier 2018 a adopté le budget de cette année.

La réduction de loyers de solidarité se traduit par une perte estimée à 200 000 € en 2018. Les loyers sont gelés cette année (précisons que les loyers de la SIMAD restent inférieurs en moyenne de 7 % à ceux fixés dans les conventions passées avec l'État).

### Où va l'argent des loyers ?

#### Entretien, réparation et gros travaux : 368 000 €

- Les fournitures pour le travail des gardiens et des ouvriers de la régie ;
- Les dépenses de remise en état des logements après état des lieux de sortie ;
- Les gros travaux.

#### Remboursement des emprunts : 1 120 000 €

Contractés pour construire et réhabiliter. L'indexation des emprunts sur le livret A a réduit la charge financière.

#### Impôts directs : 688 700 €

- Taxes sur les salaires ;
- Taxes foncières, etc.

L'extension aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires en 2016 de l'abattement de TFPB de 30% pour les logements va permettre de ré-affecter une enveloppe d'environ 100 000 €. Cette mesure sera surtout inscrite dans le contrat de ville au service des habitants. La SIMAD s'engagera en contrepartie sur des niveaux de services renforcés pour favoriser le mieux vivre collectif.

#### Frais de fonctionnement : 264 000 €

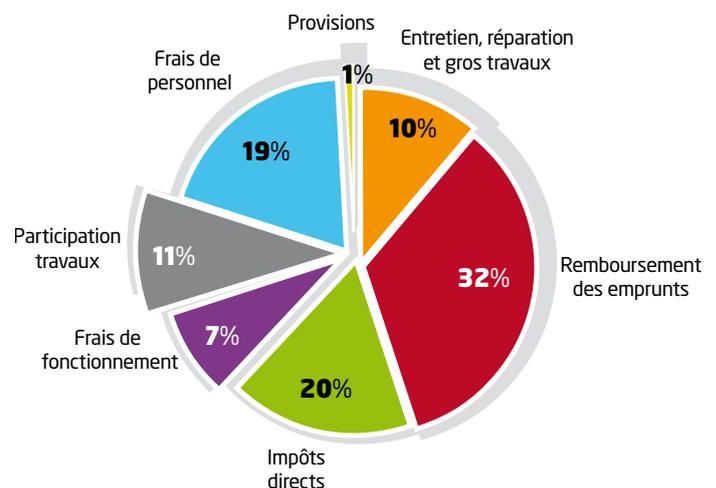
Ensemble des frais liés à l'activité quotidienne de la SIMAD (prime assurance, honoraires, frais, maintenance...).

#### Frais de personnel : 660 000 €

Ce sont les rémunérations brutes du personnel de la SIMAD.

#### Provisions des sommes non recouvrées: 30 000 €

Sommes provisionnées dans le cadre de la législation.



## Participation travaux de réhabilitation et construction : 402 532 €

Contribution de la SIMAD sur ses fonds propres (prévision 2018 en investissement : 4 425 175 €).

Réhabilitation / restructuration énergétique de la tour A2 2 495 417 €	>>	Subventions Région et FEDER	704 997 €
		Subvention de la ville	15 000 €
		Total des prêts CDC	1 534 000 €
		Fonds propres	241 421 €

Acquisition / amélioration du bâtiment rue Cortel 612 956 €	>>	Subvention de l'État	13 146 €
		Subvention de la ville	15 000 €
		Prêt Action Logement	45 000 €
		Total des prêts CDC	491 000 €
		Fonds propres	48 210 €

Réhabilitation thermique du bâtiment D 770 354 €	>>	Subventions Région et FEDER	139 000 €
		Subvention de la ville	15 000 €
		Total des prêts CDC	562 000 €
		Fonds propres	54 354 €

Réhabilitation thermique du bâtiment F 546 447 €	>>	Subventions Région et FEDER	96 500 €
		Subvention de la ville	15 000 €
		Total des prêts CDC	377 000 €
		Fonds propres	57 947 €

## Provisions sur charges locatives 2018

L'année 2016 s'est soldée par un écart de 73 000 € entre les provisions et les charges réparties au profit des locataires. Pour l'année 2017 la régularisation interviendra en avril 2018. Les provisions de charges 2018 suivent cette volonté d'établir un montant de provision au plus près de votre consommation réelle. Le montant de la provision de charges récupérables s'établit à 1 076 000 € contre 1 066 000 € en 2017.

### Eau : 180 000 €

Estimation de la provision d'eau pour les immeubles non équipés de compteurs individuels et pour lesquels la répartition est effectuée sur la base de la surface chauffée.

### Chauffage : 288 000 €

Achat du gaz et de l'ensemble des coûts de maintenance des chaufferies.

### TEOM : 120 000 €

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères que la SIMAD verse auprès des collectivités locales. En 2018, mise en place de la redevance incitative.

### Électricité : 59 000 €

Ensemble des factures d'électricité des parties communes, ascenseurs, vmc,...

### Nettoyage, hygiène et espace vert : 22 500 €

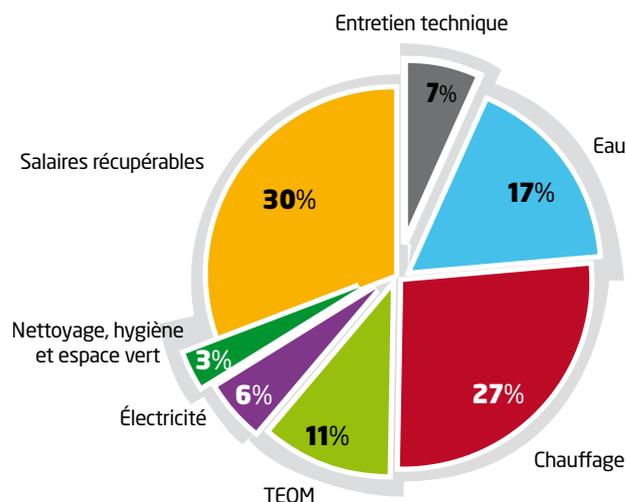
Achat des produits d'entretiens, de la dératisation, désinsectisation et du débouchage des colonnes eaux usées, élagage des arbres.

### Salaires récupérables : 326 000 €

Ensemble des salaires bruts des salariés de la SIMAD qui assurent des missions d'hygiène, de nettoyage et d'entretien des espaces verts.

### Entretien technique : 80 500 €

Ensemble des contrats d'interphonie, de garantie ascenseurs, de traitement de l'eau chaude sanitaire, de l'entretien des chaudières individuelles et de la VMC.



\*TEOM : Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

# Travaux

## Béguinage\* à Joigny ! Suite

### Décembre 2017 : livraison de la Résidence Courtin.

Située à la sortie est de la ville, la résidence comporte 5 logements individuels de plain-pied avec leur emplacement de stationnement, pour des personnes à mobilité réduite.



Un programme réalisé par la SIMAD en VEFA permettant d'achever l'urbanisation du Domaine Courtin.

**Coût total de l'opération :**  
**>>> 530 000 €**  
dont 36 000 € de fonds propres.

Cette opération s'inscrit dans la volonté de la SIMAD et de la ville de Joigny d'offrir un habitat d'environ 5 à 10 maisons de plain-pied situées dans un endroit calme et sécurisé.

L'aménagement intérieur a fait l'objet d'études afin de faciliter la vie des occupants : larges ouvrants, prises en hauteur, salles d'eau ergonomiques, grandes surfaces permettant la circulation des personnes à mobilité réduite. D'autres aménagements peuvent intervenir en fonction du degré de handicap des locataires. La SIMAD a pris en compte à la fois l'aménagement des accès extérieurs et collectifs, un habitat à coût modéré avec une performance énergétique certaine.

### En 2018, la Simad poursuit l'adaptation de son patrimoine au vieillissement.



Elle réhabilite 49 logements avec l'installation de douches et sanitaires adaptés, et investit le centre-ville ancien dans le cadre d'une opération d'acquisition amélioration (9 logements au 9/13 rue Cortel).

**N'hésitez pas à déposer  
votre demande de logement !**

- en ligne : [simad-location-joigny.fr](http://simad-location-joigny.fr) > liens utiles
- au bureau : 2, avenue de Mayen à Joigny de 8h à 11h30.

\* Les béguinages se sont développés à partir du XIII<sup>e</sup> siècle dans le nord de l'Europe. Ils désignaient un regroupement de logements individuels et de bâtiments communs au sein d'un espace clos. Les béguines, des religieuses, y vivaient en communauté, tout en conservant leur indépendance. Depuis les années 2000, les béguinages ont trouvé une autre vocation : le logement des seniors.

## Septembre 2017 : livraisons de la Résidence du Clos Muscadet et place Jean-de-Joigny

Située à deux pas du centre ancien, l'immeuble qui accueillait les enseignants de l'école primaire a fait l'objet d'une réhabilitation thermique. Les 6 appartements de type 3 bénéficient aujourd'hui d'une étiquette énergétique de classe B.



Chaque logement dispose d'un vaste séjour, de deux chambres, d'une cuisine séparée et d'une salle d'eau.

Coût total de l'opération :

**>> 641 000 €**

dont 130 000 € de fonds propres.

L'aménagement des espaces extérieurs a fait l'objet d'une attention particulière avec la création d'une rampe et d'une place pour personne à mobilité réduite.

Réception des travaux de réhabilitation thermique des 20 logements situés place Jean-de-Joigny (étiquette énergétique classe C).

Coût total de l'opération :

**>> 434 307 €**

dont 35 635 € de fonds propres.

## Réagir !

### LOGEMENT SOCIAL

**MONSIEUR  
LE PRÉSIDENT  
DE LA RÉPUBLIQUE,  
EN BOURGOGNE-  
FRANCHE-COMTÉ  
33 ORGANISMES  
HLM ONT FAIT  
LEURS COMPTES.  
ÉCOUTEZ-NOUS !**

L'article 52 du projet de loi de finances 2018 voté par l'Assemblée Nationale prévoit une nouvelle baisse de l'APL des locataires et une baisse insoutenable de nos ressources, c'est 70 M€ de pertes dans nos budgets. Demain c'est moitié moins de rénovations thermiques, de constructions neuves. C'est toute la filière de l'emploi de la construction, de l'artisanat qui est touchée.

**NOUS REFUSONS CETTE DÉCISION**

**AUJOURD'HUI, LE LOGEMENT SOCIAL HLM  
APPORTE À L'ÉCONOMIE DE NOTRE RÉGION :**

**500 MILLIONS D'EUROS** d'investissements

**10 000 EMPLOIS** non délocalisables

**20 % DU CARNET DE COMMANDES** des entreprises du bâtiment

NOUS VOULONS CONTINUER DE PORTER AVEC LES COLLECTIVITÉS, LES LOCATAIRES ET LES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION, LE PROJET ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE L'HABITAT EN BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ.



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
DE Bourgogne-Franche-Comté

CONTACT [ur-bfc@union-habitat.org](mailto:ur-bfc@union-habitat.org)



BOURGOGNE-  
FRANCHE-COMTÉ

# Demande d'interventions techniques

## Comment ça marche ?

La SIMAD a fait de la proximité sa marque de fabrique. La note de 8/10 obtenue lors de l'enquête de satisfaction 2016 récompense l'engagement au quotidien de l'ensemble des agents.



Un zoom sur le traitement des demandes d'intervention technique confirme cette amélioration puisque nous sommes passés d'une note de 6,2/10 en 2010, à 6,9/10 en 2016.

Pour améliorer votre satisfaction sur les demandes d'intervention dans les parties communes ou votre logement il est important de rappeler « **le circuit le plus court pour être dépanné** ».

## Comment solliciter la SIMAD pour une demande d'intervention technique ?

Du lundi au vendredi de 8 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 15, [contactez votre gardien](#) :



- Je suis locataire du bâtiment **A - B - D - E - F - G - H - J - Centre Commercial Madeleine**, j'appelle : M. GHISLAIN SIMON au 06 71 58 22 73 ou à sa loge Tour E de 11 h 30 à 12 h et de 16 h 45 à 17 h 15.
- Je suis locataire du bâtiment **C - L - MA - A2 - B2 - C2 - D2**, j'appelle : M. Stefan TOMIC au 06 85 12 55 80 ou à sa loge Tour MA de 11 h 30 à 12 h et de 16 h 45 à 17 h 15.
- Je suis locataire à la **T6 - PJJ - S<sup>T</sup> - Jacques - Clos Muscadet - Gounod - Courtin - Centre ville - Pavillons individuels**, j'appelle : M. Philippe DELAISSE au 06 71 58 22 71 ou à sa loge Tour T6 de 11 h 30 à 12 h et de 16 h 45 à 17 h 15.
- Je suis locataire de la **Résidence Vauthier, Résidence Manutention, Pôle de Formation**, j'appelle : Mme Christine MILOT au 07 88 38 11 59.

Du lundi au vendredi en dehors des heures d'ouverture de l'agence et le week-end

[Uniquement en cas d'urgence](#) :



Demandes d'intervention d'urgences techniques concernant uniquement le chauffage, les portes et portails automatiques, les ascenseurs, les canalisations et les fuites importantes.

Contactez l'astreinte au 06 87 59 54 07.

### LES D.I.T. EN ACTION

» NOS DÉLAIS D'INTERVENTIONS - RÉGIE SIMAD  
MAXIMUM 7 JOURS\*. Chauffe-eau électrique :  
changement 72h jours ouvrés.

\*sauf urgence

## Comment se déroule le traitement des réclamations ?

Chaque gardien enregistre dans le **logiciel métier de la SIMAD** votre réclamation après avoir évalué l'orientation nécessaire à son traitement (un courrier attestant de cet enregistrement vous est adressé) :

- le dysfonctionnement peut être traité en interne par les agents de la SIMAD : un bon de commande est établi et l'agent prend contact avec vous pour intervenir à votre domicile. Le délai d'intervention est fonction du planning de l'agent et de l'urgence de l'intervention, de la disponibilité de la pièce.
- Le dysfonctionnement doit être traité par une entreprise spécialisée partenaire de la SIMAD. Le bon de commande est transmis à l'entreprise qui fixe avec vous le jour de l'intervention. Là aussi, le délai d'intervention est fonction de la disponibilité de l'entreprise, de la pièce, etc.

The screenshot shows the SIMAD software interface with a table of maintenance requests. The table has columns for 'Date', 'Type', 'Statut', 'N° de la demande', 'Description', 'Agent', 'Local', 'Statut', 'Date', 'Statut', 'Date', 'Statut'. The data rows show various requests with their respective details and assigned agents.

## Après l'intervention technique le gardien clôture votre réclamation.

Le mieux à même de vous informer sur la prise en charge de votre réclamation est votre « gardien ». Il lui appartient de s'assurer de la prise en charge de l'intervention technique dans les meilleurs délais. L'agent d'accueil ou la secrétaire du service technique ne peuvent vous informer que sur l'enregistrement de votre demande et la délivrance du bon d'intervention.

**VOTRE GARDIEN,  
VOTRE INTERLOCUTEUR PRIVILÉGIÉ !**

# Espace créatif

## Au fil de la Madeleine

Cet espace dédié aux loisirs créatifs à destination de tous les Joviniens est le fruit de la mise en œuvre de la politique de la Ville sur le quartier de la Madeleine.

Cet espace dédié aux loisirs créatifs à destination de tous les Joviniens est le fruit de la mise en œuvre de la Politique de la Ville sur le quartier de la Madeleine. Plus d'une soixantaine de Joviniens fréquentent les différents ateliers ouverts. Seul le nombre de machines à coudre limite les envies de couture.

Espace animé par  
l'association La Madeleine  
**03 86 62 49 20**



**AU FIL DE LA MADELEINE**  
ESPACE CRÉATIF

**située 17 place Colette à Joigny**

- Des ateliers gratuits de couture, personnalisation de vêtements, tricot, création de bijoux...
- Et un lieu pour échanger et discuter.

*Ouvert à tous sur inscription*

mardi de 14h à 17h (semaine paire)  
mardi de 17h à 20h (semaine impaire)  
mercredi de 14h à 17h (une fois par mois)  
jeudi de 14h à 18h  
samedi de 14h à 17h

# Portrait

## Philippe Charmois



**D**isponibilité ! Un leitmotiv qui a caractérisé Philippe au service des locataires pendant plus de huit ans.

En effet, il n'était pas rare de le croiser bien après 17 heures 15, présent dans sa loge à traiter les réclamations de la journée ou à réparer lui-même un interphone, un joint défectueux, un flotteur récalcitrant...

Notre "géotrouvetout" et sa réserve secrète de pièces détachées vont nous manquer pour remédier aux petites pannes qui empoisonnent la vie.

Volontaire, travailleur, toujours à l'écoute des locataires, il a eu à cœur d'apporter aux plus anciens locataires une attention particulière et une présence rassurante.

Son auto-dérision et son humour « so british » vont nous manquer !

**Merci Philippe pour le travail accompli et BONNE RETRAITE.**

**Bienvenue à Ghislain SIMON qui le remplace depuis le 1<sup>er</sup> janvier.**