

# la lettre



Journal des locataires de la SIMAD

*Bien vivre à Joigny*

## édito



© Image mairie de Joigny - photo by Emmanuel

**G**âce aux choix stratégiques que les administrateurs et la direction de la SIMAD, ont semés, il y a quelques années, voilà le temps de la récolte des fruits de cette politique volontariste dans la maîtrise des charges pour chacun des locataires.

En effet, cette année ce sont près de 23 000 € qui vont être restitués aux locataires, grâce aux importants travaux de réhabilitation énergétique. D'ailleurs l'effort se poursuivra permettant de baisser la consommation de gaz.

Si les choix appartiennent à la SIMAD, rien ne pourrait se faire sans l'appui de la ville de Joigny, de la région Bourgogne Franche-Comté, de l'Europe, d'Action Logement et de l'ANRU.

Oui, cette Europe que l'on juge, parfois si lointaine, est pourtant présente y compris dans un quartier comme celui de la Madeleine, à travers des concours financiers vitaux dans la réalisation de nos projets pour une meilleure qualité de vie et qui fait tant de bien au pouvoir d'achat.

Pendant ce temps-là, le quartier de la Madeleine poursuit sa mue.

Les premières transformations de l'espace public du quartier de la Madeleine ont commencé en septembre 2018 avec la création de la liaison douce.

L'année 2019 verra l'aménagement de la place Colette, la démolition de l'immeuble porche et la réfection de la rue Voltaire. Ces quatre grands chantiers vont transformer tout un quartier.

Bernard MORAINÉ  
Maire de Joigny  
Président de la SIMAD

## sommaire

Édito .....	p. 1	Les travaux / Portrait .....	p. 4-5	Portrait .....	p. 7
Charges .....	p.2-3	Programmation 2009 .....	p. 6	Vivre ensemble.....	p. 8

# Charges 2018

## Régularisation : décompte annuel



Si nous vous parlons souvent d'économies sur les charges locatives, cela prend un sens particulier pour vous au début du mois de mai avec la régularisation annuelle de vos charges.

### >> Explication

Vous avez tous reçu il y a quelques semaines votre « Décompte individuel de répartition des charges ». Comment est réalisée cette mystérieuse fiche ? D'où proviennent ces chiffres ?

Chaque année, le mois de mars est particulièrement chargé pour le service « Charges » de la SIMAD. En effet, c'est à ce moment qu'il procède à ce que nous appelons la « régularisation des charges » de l'année précédente. Un processus lourd et compliqué important pour nos locataires, puisqu'il débouchera sur un surplus de charges... ou un remboursement !

### >> Le compte est bon

Vos charges locatives donnent lieu, chaque mois, au versement de « provisions mensuelles » : en prenant en compte la typologie du logement, les équipements, le type de chauffage, l'entretien des communs et bien d'autres données, nous estimons le plus précisément possible le coût annuel des charges pour l'année à venir. En fin d'année, nous faisons le bilan de l'année écoulée en étudiant les factures comptabilisées et en relevant les compteurs afin de calculer les dépenses réelles. Vient alors le temps des comptes...

2 avenue de Mayen  
89300 JOIGNY  
Tél Standard : 03 86 62 15 59  
Télécopie : 03 86 62 17 69  
Internet : simad-joigny.com  
E-mail : secretariat@simad-joigny.fr

JOIGNY, le 19 juin 2019

**Locataire ou occupant**  
Bat C2  
11 rue VOLTAIRE  
89300 JOIGNY

**Bat C2**  
11 rue VOLTAIRE  
89300 JOIGNY

**DECOMPTÉ DE REGULARISATION DE CHARGES**

Référence dossier : J 005229 01 - entrée le 15/01/2008 Page : 2/2  
Période générale : 01/01/2018 au 31/12/2018

Nature des charges	Total à répartir	Nombre de parts		Prorata		Montant dû	Provisions appelées
		local	Total	jours occupés	total période		
<b>Total général :</b>						782.69	927.96
<b>SOLDE EN VOTRE FAVEUR, qui sera déduit de votre échéance du 01/05/2019</b>						<b>CREDIT</b>	<b>145.27</b>
LOCAL	COMPTEUR(S)			Ancien index	Nouvel index	Conso	
1140100040	ECS			31.00	44.00	13.00	

### Le calcul

Le calcul affiché sur votre décompte est assez simple à décoder :

prestations communes, taxes, chauffage, eau froide correspondent à une somme dépensée par votre bâtiment à répartir équitablement entre différents logements.

Votre dépense (ou « quote-part ») est alors comparée au montant des provisions déjà versées pour chaque catégorie, et donne ainsi le « solde » de votre régularisation.



## >> 22 915 € restitués au profit du pouvoir d'achat des locataires de la SIMAD

L'année 2018 se solde par un écart de 23 K€ remboursés aux locataires. La facture de gaz représente désormais 26 % du montant des charges. Les travaux de réhabilitation énergétique permettront de baisser la consommation de gaz.

La SIMAD poursuit sa volonté de fixer vos provisions de charges au plus près des consommations réelles.

Si vous avez d'autres questions ou que vous souhaitez mieux comprendre votre décompte, notre service Loyers & Charges est à votre écoute au 03 86 62 15 59.

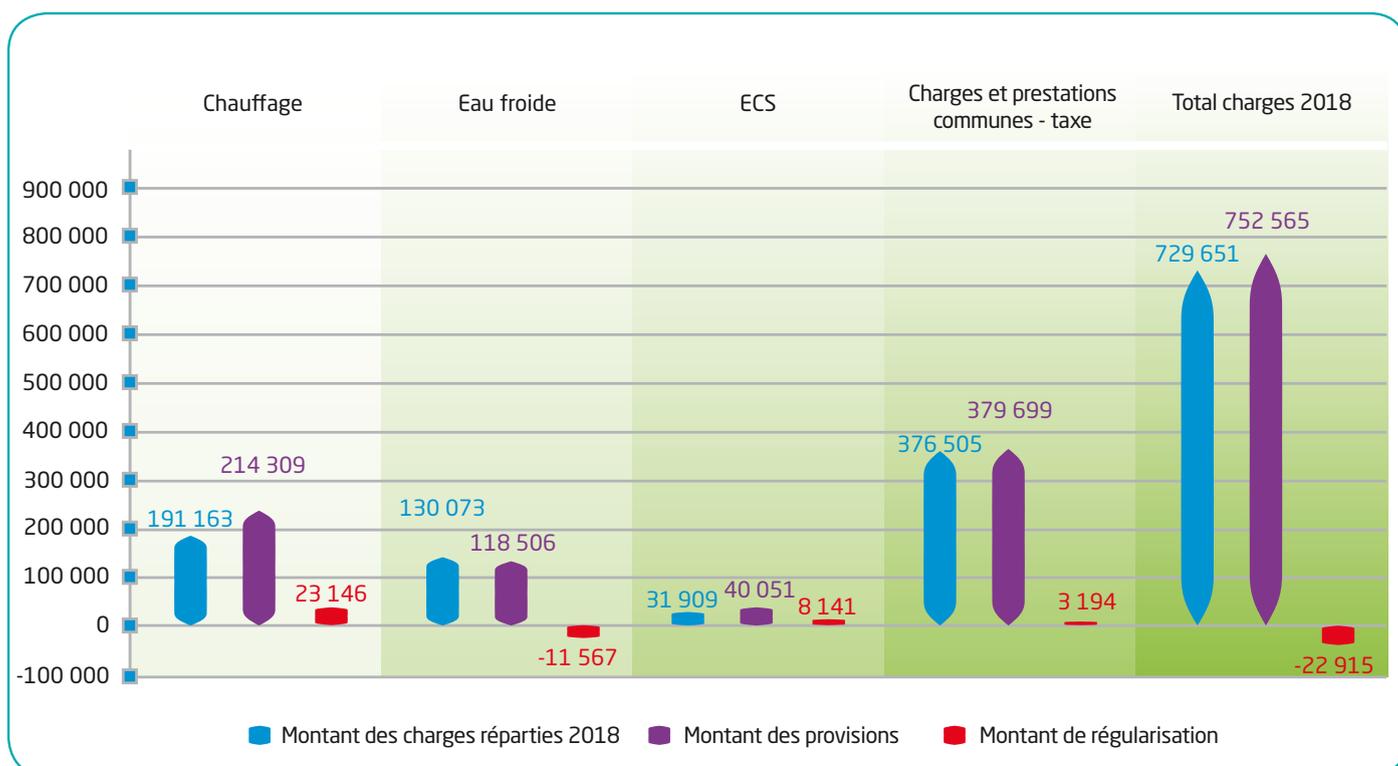
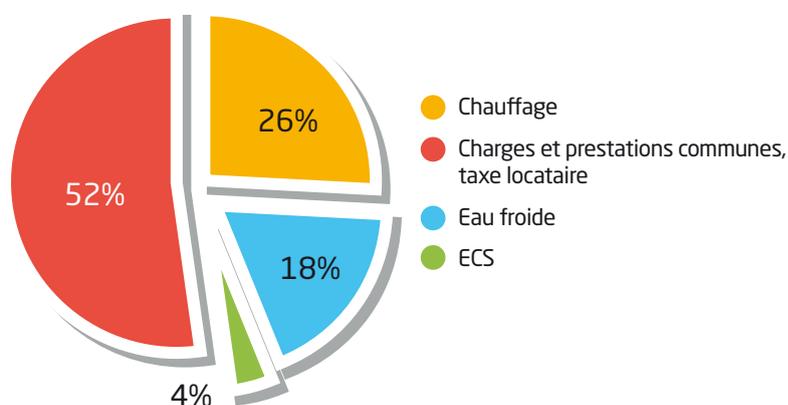
### À noter

Nous vous rappelons d'être particulièrement attentif aux fuites d'eau sur vos appareils sanitaires.

■ UN ROBINET D'EAU QUI GOUTTE PEUT VOUS FAIRE PERDRE JUSQU'À 120 L D'EAU PAR JOUR !

■ UNE FUITE DE CHASSE D'EAU REPRÉSENTE QUOTIDIENNEMENT PLUS DE 600L D'EAU !

### Répartition des charges 2018



# Les travaux

## Plan stratégique de patrimoine Simad

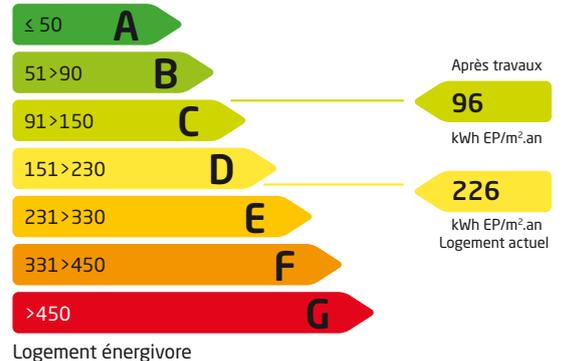
### Lancement de l'appel d'offres relatif à la réhabilitation thermique du bâtiment A situé 23-29 rue de GRoupe Bayard

Le bouquet de travaux retenu pour le bâtiment A répond aux conditions d'obtention de l'Eco-Prêt logement social soit un niveau de consommation conventionnelle (CEP) compris entre **151 et 230 kW hep/m<sup>2</sup>SHON.an** pour un bâtiment situé **en zone H1b à une altitude inférieure à 400 m**. Pour la réhabilitation du bâtiment A, nous avons pour objectif d'atteindre une consommation conventionnelle **< à 104 kW hep/m<sup>2</sup>SHON.an**.

#### Estimation des travaux : 941 605 € HT

Bâtiment A		
Travaux	CEP (kW hep/ m <sup>2</sup> SHON.an)	Montant € TTC
0 État initial	226	
1 ITE		237 912
2 Menuiserie PVC		93 269
3 Isolation et Etanchéité Terrasse		86 646
4 Isolation des Planchers Bas		18 206
5 Plomberie Alimentation eau et EU		10 000
6 ECS COLLECTIVE		63 693
7 Electricité courants faibles /colonne montante		23 220
8 Garde-corps tôle découpé laser/auvent		57 371
9 Désamiantage		21 476
10 Peintures cuisines/balcons /parties communes		50 175
11 Espaces verts/clôtures		18 618
12 Portes de caves		8 684
13 Autres (soupirail/compteur EC)		11 916
14 Porte Hall		36 000

Logement économe



Bâtiment A avant les travaux



Bâtiment A, projet

# Éligibilité du bâtiment A aux subventions régionales et européennes

## Le bâtiment initial est situé dans la plage de classe énergétique D du DPE.

La consommation conventionnelle d'énergie primaire initiale du bâtiment est comprise entre 151 et : 230 kWh/m<sup>2</sup>.an Pour cette réhabilitation, la mobilisation des fonds FEDER et Région est possible.

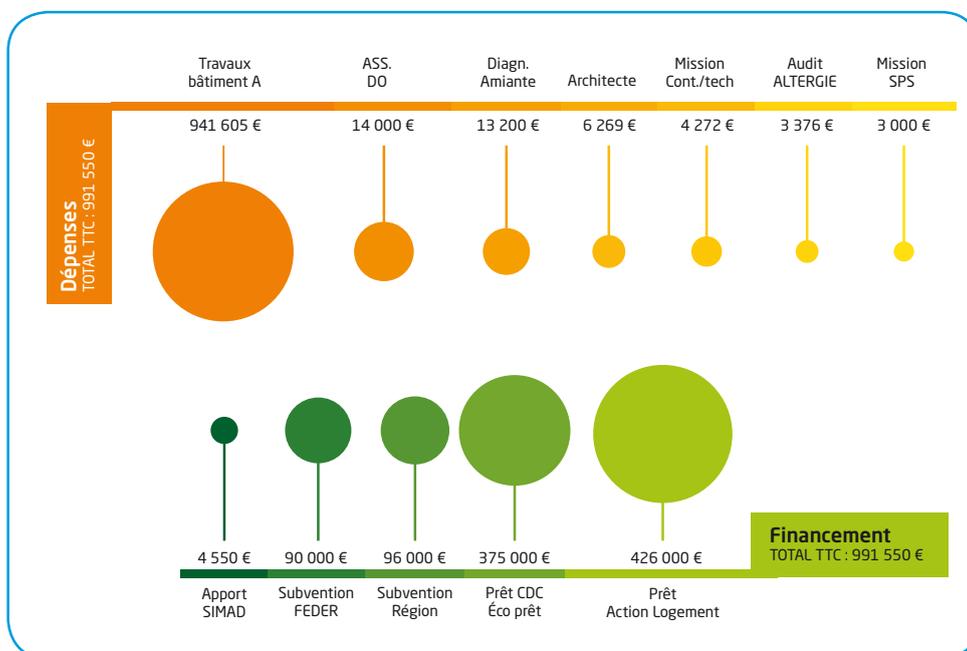
Les conditions d'éligibilité sont les suivantes :

- Gain minimal de 100 kWh/m<sup>2</sup>.an ;
- Étiquettes cibles : A, B ou C ;
- Niveau de performance à minima : Bâtiment Basse Consommation.

Dispositif FEDER : 2250€ par logement

Dispositif Région EFFILOGIS : 4000€ 10 premiers logements, 2000€ logements suivants.

## Plan de financement prévisionnel



## Calendrier prévisionnel :

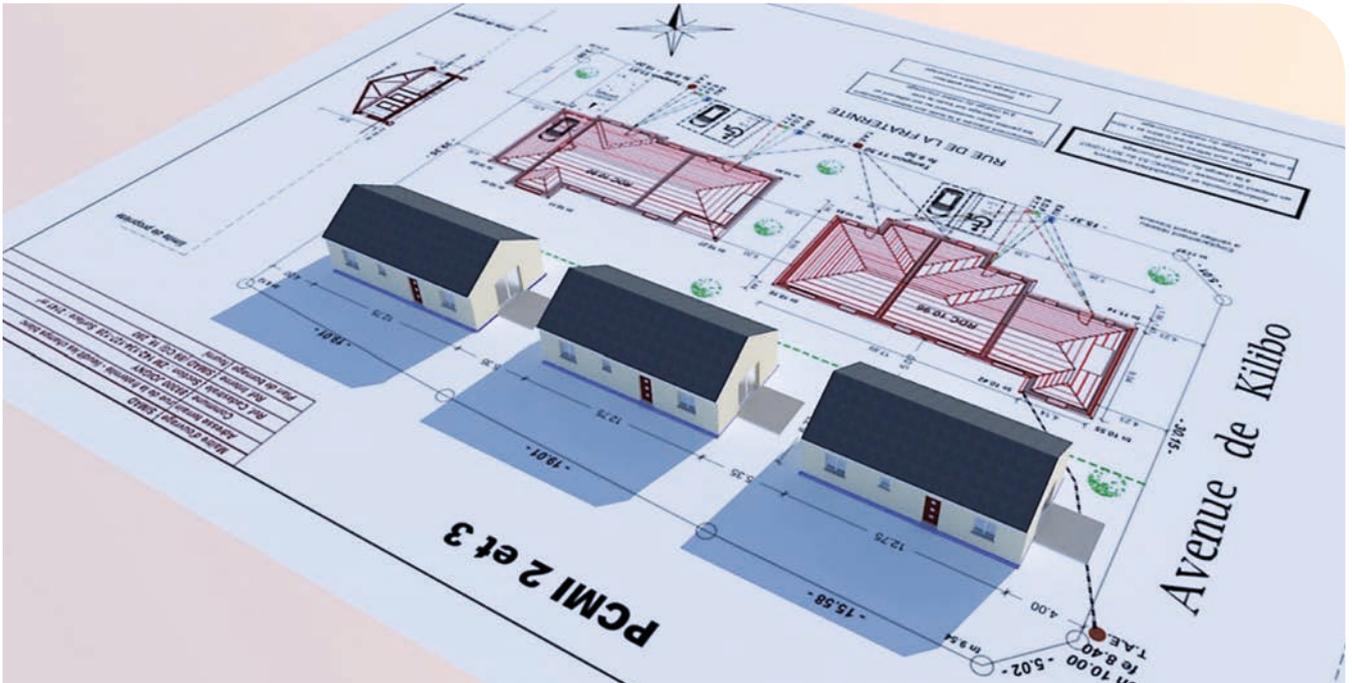
- CAO\* > juillet 2019
- Ordre de service > novembre 2019
- Réception des travaux > septembre 2020

\* Commission d'appel d'offre

# Programmation 2019

## Construction de trois logements DOMAINE COURTIN

La SIMAD est propriétaire d'un terrain situé rue de la Fraternité. Cinq logements ont été livrés en décembre 2017. Une bande de 700 m<sup>2</sup> avec un accès rue d'Amélia reste disponible. Dans le cadre du PLUI ce terrain est constructible.

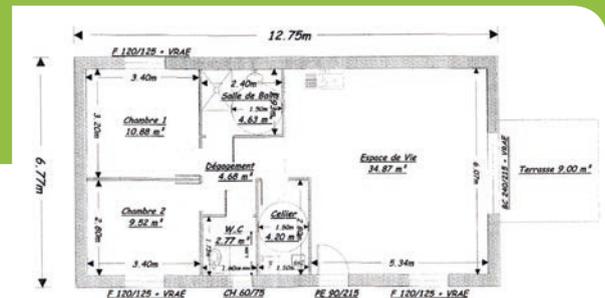


### En quelques chiffres

**3** logements individuels RT 2012 type 3  
(étiquette B : 64 kWhEP/m<sup>2</sup>.an)  
 >> 1 Logement PLAI  
 >> 2 logements PLUS

**loyers proposés** >> pour les PLUS : 5,07€ par mois /m<sup>2</sup>  
 pour les PLAI : 4,49 € par mois/m<sup>2</sup>

Surface Habitable du programme **213,15 m<sup>2</sup>**  
 T3 d'une surface habitable de 71,55 m<sup>2</sup>

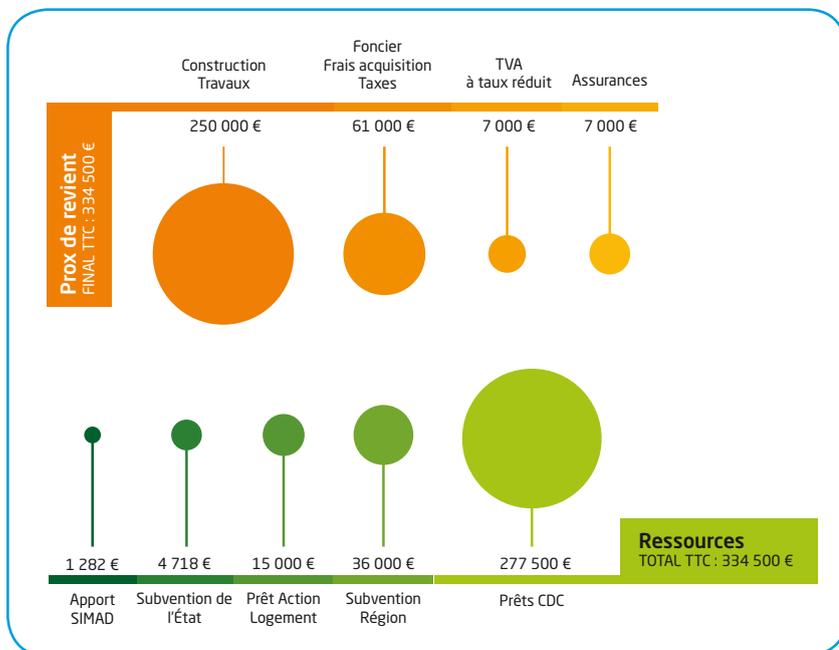


**SURFACE HABITABLE 71.55 m<sup>2</sup>**



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

## Plan de financement prévisionnel



## Portrait

### Bastien Ringnet

La SIMAD a souhaité s'investir concrètement dans la formation d'un apprenti en accueillant depuis septembre 2017, Bastien Ringnet, 17 ans, dans le cadre de l'obtention de son Certificat d'Aptitude Professionnelle spécialité installateur sanitaire.



Alternant les semaines au Centre de formation des apprentis situé à Auxerre et les semaines de travail sur le patrimoine de la SIMAD, Bastien a bénéficié d'une formation en milieu occupé en accompagnant son tuteur Didier BACHELIER.

**A**fin de lui apporter une expérience professionnelle en site neuf, la SIMAD, a conclu avec l'entreprise ENGIE attributaire du marché Plomberie dans le cadre de la Réhabilitation de la Résidence Voltaire, une convention de mise à disposition. Bastien a accompagné son « deuxième » tuteur, dans la création des réseaux d'alimentation d'eau, d'évacuation d'eaux usées, la pose de 43 douches, 6 baignoires, 50 éviers,... un chantier titanesque qui lui aura permis d'acquérir les bases de ce métier exigeant.

**Un grand merci pour l'engagement des tuteurs : Didier BACHELIER (SIMAD) et Didier GUILLOT (ENGIE)**

Bastien souhaite poursuivre sa formation en intégrant un diplôme de chauffagiste.

**La SIMAD maintien son engagement auprès des apprentis et reste disponible pour accompagner les jeunes joviens dans leur parcours de formation.**

Renseignements auprès de Didier BACHELIER au : 06 71 62 55 75.

# Vivre ensemble

## La SIMAD soutien l'USJ Basket

Samedi 1<sup>er</sup> juin, lors de la dernière journée de championnat, la SIMAD a remis à l'équipe U11 de l'Union Sportive Jovinienne section Basket BALL, un équipement complet (maillot et short) siglé à l'effigie de la SIMAD.

Allez les soutenir au Gymnase Pierre Hardy !



## Et si vous likiez ?

### SIMAD Joigny

Toutes les dernières actualités sont disponibles sur notre page Facebook, alors n'hésitez pas à vous y rendre, liker et partager !

