n°18 juillet 2020
Lettre semestrielle

la lettre

SIMAD
Société Immobilière de la Madeleine

Journal des locataires de la SIMAD

Bien vivre à Joigny

édito

Continuons ensemble

Le 15 mars dernier, une large majorité de Joviniens m'a porté aux fonctions de maire de Joigny. Depuis le 30 juin dernier, je suis également le nouveau Président de la SIMAD.

Pendant 12 ans, sous la conduite de Bernard Moraine, la SIMAD a fait le choix d'être un véritable acteur de l'aménagement et de la transition énergétique notamment en partenariat avec le conseil régional de Bourgogne Franche-Comté. Ce fut le cas par exemple avec le réaménagement de la place Colette ou encore avec les travaux visant à la rénovation énergétique de nos bâtiments.

Il nous revient désormais de poursuivre et d'amplifier le travail effectué. Ce sera le cas avec la continuité de la rénovation énergétique de nombreux bâtiments dans les mois et les années à venir. Nous veillerons également à persévérer dans les divers aménagements avec une place faite à l'aspect esthétique dans nos réflexions afin là encore d'améliorer le cadre de vie.

De manière générale nous veillerons, comme nous l'avons fait pendant 12 ans, à associer la lutte contre la fracture énergétique et la fracture sociale, à conjuguer l'amélioration du cadre de vie avec la végétalisation partout où cela sera possible, convaincus que l'ensemble de ces éléments participent au renforcement du vivre-ensemble.

Vous pouvez compter sur moi,

Nicolas SORET
Maire de Joigny,
Président de la SIMAD,
Président de la Communauté de Communes du Jovinien,
Conseiller départemental.

sommaire

Édito ..... p. 1
Charges p.2-3
Les travaux ..... p. 4-5
Acquisition ..... p. 6
Vente pavillon ..... p. 7
Gestes barrière ..... p. 8

Charges 2019

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.

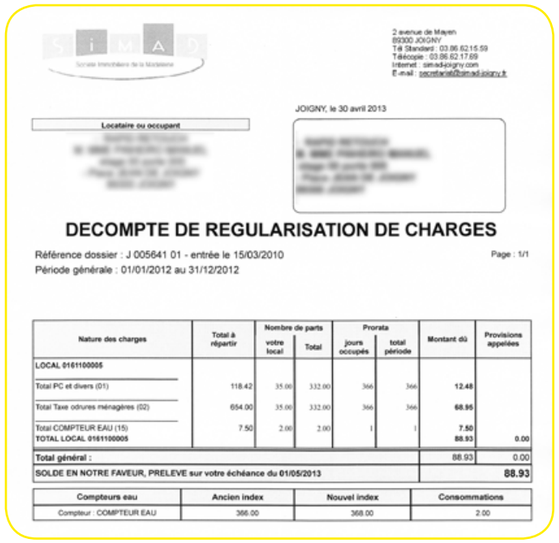
>> Explication

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 Mireen
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 30 avril 2013

Locataire ou occupant

DECOMPTE DE REGULARISATION DE CHARGES

Référence dossier : J 005641 01 - entrée le 15/03/2010
Période générale : 01/01/2012 au 31/12/2012

Page : 1/1

Nature des charges	Total à répartir	Nombre de parts votre local	Nombre de parts Total	Prorata jours occupés	Prorata total période	Montant dû	Provisions appelées
LOCAL 0161100005							
Total PC et divers (01)	118.42	35.00	332.00	366	366	12.48	
Total Taxe odrures ménagères (02)	654.00	35.00	332.00	366	366	68.95	
Total COMPTEUR EAU (15)	7.50	2.00	2.00	1	1	7.50	
TOTAL LOCAL 0161100005						88.93	0.00
Total général :						88.93	0.00
SOLDE EN NOTRE FAVEUR, PRELEVE sur votre échéance du 01/05/2013							88.93

Compteurs eau	Ancien index	Nouvel index	Consommations
Compteur : COMPTEUR EAU	366.00	368.00	2.00

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.

>> 27 111 € restitués au profit du pouvoir d'achat des locataires de la SIMAD

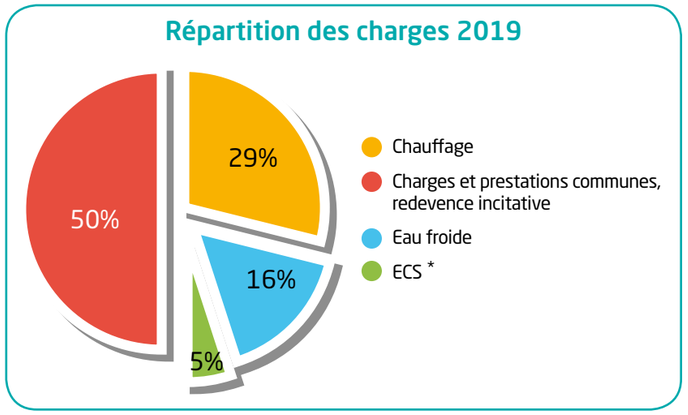
L'année 2019 se solde par un écart de 27 K€ remboursés aux locataires. Les travaux de réhabilitation énergétique permettront de baisser la consommation de gaz. La SIMAD poursuit sa volonté de fixer vos provisions de charges au plus près des consommations réelles.

À noter

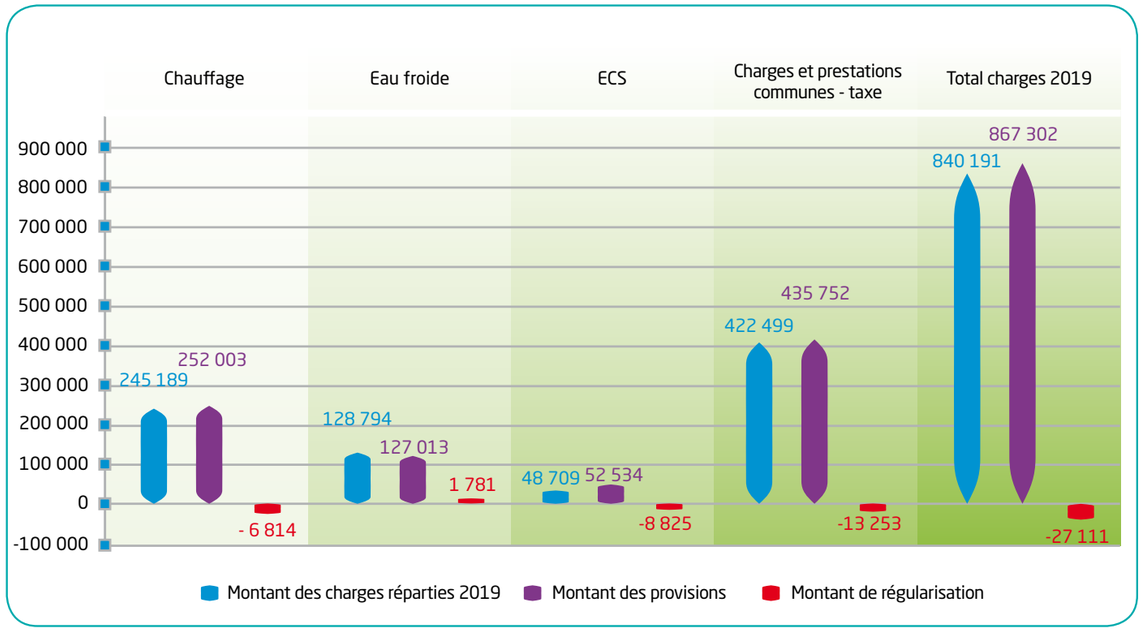
Nous vous rappelons d'être particulièrement attentif aux fuites d'eau sur vos appareils sanitaires.

- ***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 !***

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.



*ECS : eau chaude sanitaire



Les travaux

Plan stratégique de patrimoine Simad

Lancement de l'appel d'offres relatif à la réhabilitation thermique des bâtiments B et J

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan stratégique de Patrimoine de la SIMAD validé le 19 novembre 2019 par le Conseil d'Administration, l'ordre d'intervention fixe pour l'année 2020 la réhabilitation thermique des bâtiments B et J.

Le bâtiment B se trouve en classe **énergie D** (227 kW hep/m²SHON.an).
Le bâtiment J se trouve en classe **énergie E** (280 kW hep/m²SHON.an).

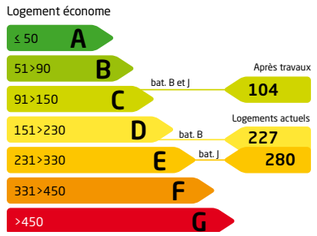
Bâtiment	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Nb logts	SHAB	SHON	Construct°
B	-	4	20	4	8	4	40	2780	3197	1965
J	18	1	9	0	0	-	28	984	1131	1965

Le bouquet de travaux retenu pour les deux bâtiments répond aux conditions d'obtention de l'Eco-Prêt logement social soit un niveau de consommation conventionnelle (CEP) compris entre 151 et 230 kWhep/m²SHON.an pour un bâtiment situé en zone H1b à une altitude inférieure à 400m.

Pour la réhabilitation des bâtiments, nous avons pour objectif d'atteindre une consommation conventionnelle < à 104 kW hep/m²SHON.an.

Estimation des travaux : 2 063 990 € HT

Travaux	Bât. B	Bât. J
	Montant € TTC	
0 État initial CEP (kW hep/m2SHON.an)	227	280
1 ITE	275 035	140 653
2 Menuiserie PVC	150 092	61 574
3 Isolation et Étanchéité Terrasse	107 404	48 723
4 Isolation des Planchers Bas	20 316	10 387
5 Plomberie Alimentation eau et EU	240 412	169 650
6 Électricité	191 772	86 831
7 Peinture cuisine / balcon	61 463	39 563
8 Interphonie - Tête de Station	32 089	13 132
9 Portes Halls-Sas-Portes caves	63 348	30 698
10 Auvents-Habillage des Garde-Corps	114 982	74 025
11 Désamiantage	30 967	5 161
12 Ventilation Basse Pression	49 929	25 873
13 Production ECS Collective	37 980	37 980
MONTANT TOTAL DES TRAVAUX	1 375 791	744 252



Bâtiment B avant les travaux

Bâtiment après travaux

Éligibilité des bâtiments B et J aux subventions régionales

Le bâtiment B initial est situé dans la plage de classe énergétique D, et le bâtiment J dans la plage E du DPE.

Les consommations conventionnelles d'énergie primaire initiales des bâtiments sont comprises entre 151 et 330 kWhep/m²SHON.an Pour cette réhabilitation, la mobilisation des fonds FEDER et Région est possible.

Les conditions d'éligibilité sont les suivantes :

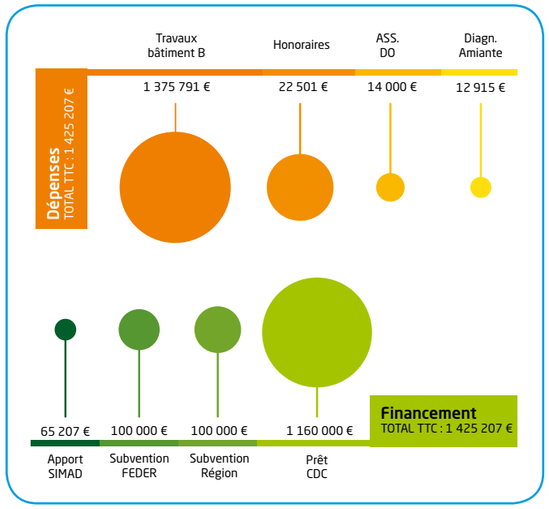
- Gain minimal de 100 kWh/m².an ;
- Étiquettes cibles : A, B ou C ;
- Niveau de performance à minima : Bâtiment Basse Consommation.

Dispositif FEDER : 2250€ par logement

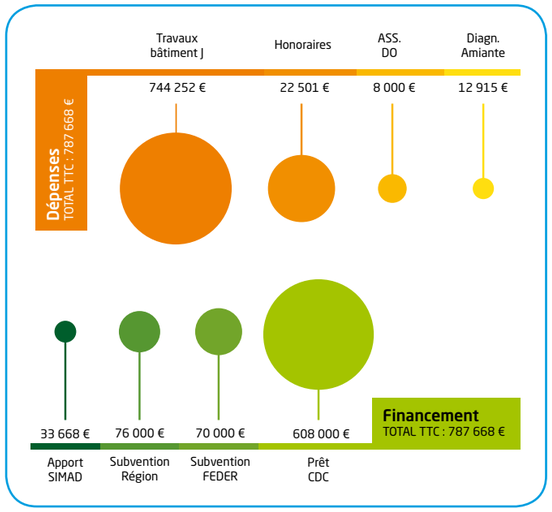
Dispositif Région EFFILOGIS : 4000€ 10 premiers logements, 2000€ logements suivants.

Plans de financements prévisionnels

Bâtiment B



Bâtiment J



RÉGION BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ

l'Europe s'engage en Franche-Comté avec le Fonds Européen de Développement Régional

Calendrier prévisionnel :

- CAO* > juillet 2020
- Ordre de service > octobre 2020
- Réception des travaux > septembre 2021

* Commission d'appel d'offre

Acquisition Immeuble «Trésorerie»

Place du 11 Novembre à JOIGNY

La convention pluriannuelle de Renouvellement Urbain dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux a retenu l'acquisition amélioration de cet immeuble.

Le nombre de logement par produit est de 1 PLUS et 3 PLAI*.

En conséquence la ville de Joigny et la Communauté de Communes du Jovinien ont exercé leur droit de priorité d'acquisition sur l'immeuble mis en vente par l'État au prix proposé de 175 000 €. L'article L-240-1 du Code de l'Urbanisme dispose que le droit de priorité peut être délégué. La ville de Joigny et La Communauté de Communes du Jovinien ont par délibération délégué ce droit sur l'opération à la SIMAD, qui peut ainsi l'exercer et procéder au réaménagement de l'immeuble.

Le projet de la SIMAD répond aux objectifs d'intérêt général définis par l'article L-300-1 du Code de l'Urbanisme. C'est la raison pour laquelle la ville de Joigny et la Communauté de Communes ont informé la Direction Départementale des Finances Publiques de leur volonté d'exercer ce droit de priorité sur l'immeuble mais en le déléguant à la SIMAD.

Le Conseil d'administration de la SIMAD a validé l'acquisition de l'immeuble et la réalisation de 4 logements.

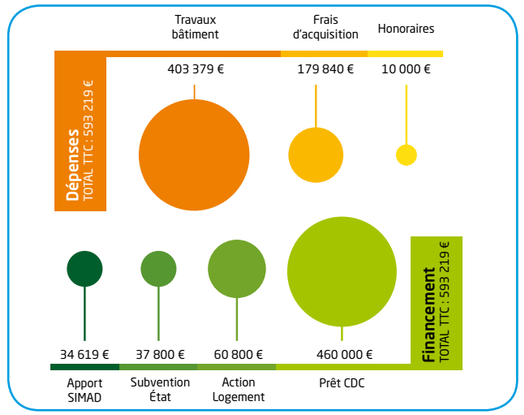
En quelques chiffres

4 logements collectifs
- » 3 Logements PLAI (F2 et F4)
- » 1 logement PLUS de type 4

Surface Habitable du programme **268** m²

loyers proposés »
pour les PLUS : 5,60 € /m² par mois
pour les PLAI : 4,97 € /m²par mois

PLUS : Prêt locatif à usage social
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration



Plan de financement prévisionnel

Devenir propriétaire avec la SIMAD

Nous sommes là pour vous conseiller

Devenir propriétaire, aménager et personnaliser votre lieu de vie, vous constituer un patrimoine transmissible : autant de souhaits partagés par de nombreux Français et portés par les pouvoirs publics. Avant de devenir propriétaire, il est utile de faire le point sur vos attentes et de connaître les modalités financières et administratives d'accession à la propriété. La réglementation de la vente de logements conventionnés vous garantit un achat sécurisé. De votre souhait d'accéder à la propriété jusqu'à la signature de l'acte authentique, la SIMAD vous informe pas-à-pas pour un achat réussi.

Chaque année le Conseil d'administration définit la politique de vente de l'organisme en définissant les biens proposés à la vente : vente du patrimoine individuel acquis ou construit depuis plus de dix ans.

Quel classement pour les offres d'achat reçues ?

Le décret du 15 novembre 2019 fixe les modalités de classement des offres d'achat lorsque l'acheteur n'est pas le locataire. Si les offres d'achat correspondent ou sont supérieures au prix évalué par l'organisme vendeur, le logement « est proposé à la vente à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité prévu au III de l'article L.443-11 », autrement dit, par ordre de priorité décroissante, à toute personne physique remplissant les conditions pour les opérations d'accession à la propriété (parmi lesquels sont prioritaires l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble), puis à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, puis à toute autre personne physique. S'il y a plusieurs offres dans une même catégorie, le vendeur retient « l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué ». L'organisme peut également décider, sans attendre la fin du délai de remise des offres, de vendre au premier acheteur dès lors que celui-ci appartient à la catégorie des personnes physiques prioritaires et que son offre d'achat correspond ou est supérieure au prix évalué.

La Simad vous offre des avantages

La Simad vous offre des avantages et des garanties qui sécurisent votre projet : Des prix attractifs, Pas de frais d'agence, en direct avec le propriétaire, des frais de notaires réduits.

Un accompagnement dans la concrétisation de votre projet

Visites sur rendez-vous : contactez madame BELKAID. Remise des offres sous pli cacheté à l'accueil de la SIMAD, 2 av. de Mayen contre récépissé. Date limite de remise des offres 15 septembre 2020.

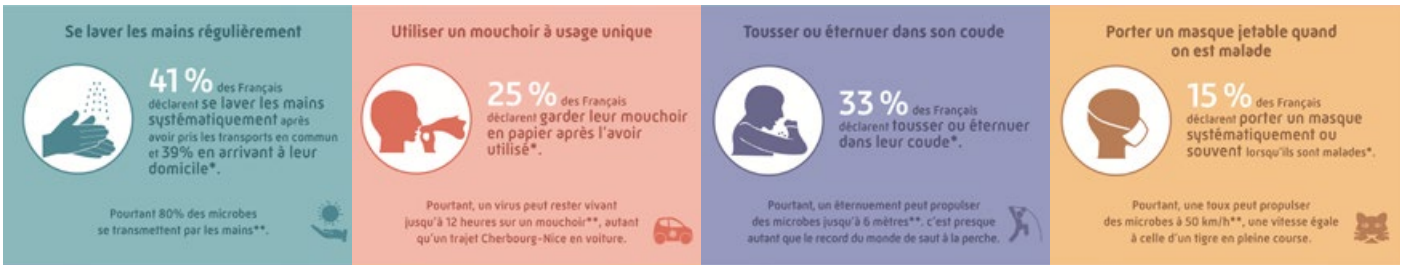
VENTE PAVILLON RUE DU NAUTILUS
Contactez le service gestion locative : Camélia Belkaïd 03 86 62 53 52

Gestes barrières

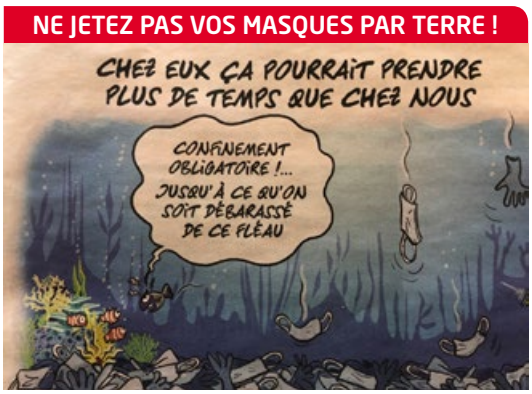
La SIMAD soutien l'économie locale

Dans le contexte de crise sanitaire, la SIMAD apporte à ses employés les moyens de mettre en œuvre les mesures barrières. Concrètement cela se traduit par l'utilisation de masques en chanvre biocompostable. Conformes à la catégorie UNS 2, testés par la DGA. 100 % Made in France, en fibres naturelles et biocompostable.

Rappelons-nous que la première protection contre le virus est simplement d'appliquer les gestes barrière.



© Sécurité Sociale. Chiffres BVA.



© Illustration de Faro. Parue dans le Journal du Palais du 18/24 mai 2020.

La Simad et la ville de Joigny solidaires des entreprises commerciales

Face à l'épidémie de coronavirus COVID 19, la SIMAD et la ville de Joigny continuent d'être mobilisées au service des entreprises joviniennes. Après le report des loyers et la suspension de toute poursuite pour les locaux commerciaux dont l'activité a été interrompue par arrêté à compter du 1er avril 2020 et pour les périodes postérieures d'arrêt d'activité imposées par l'arrêté, le conseil d'administration de la SIMAD et la Ville de joigny ont validé le principe de l'abandon d'un mois de loyer.

Directeur de publication : Nicolas Soret. Rédacteur en chef : Christophe Bausseron. Charte et mise en pages : Sophie Charetié.
Dépôt légal : 2e semestre 2020 - ISSN 053-3454. Impression : Imprimerie Barré. Site internet : simad-location-joigny.fr