SIMAD
MEMBRE HACT FRANCE
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE

2021

Rapport de gestion

Bien vivre à Joigny

Joigny
en Bourgogne

SIMAD, société d'économie mixte au service des Joviniens depuis 60 ans

Édito p.3

Le patrimoine p.4

Les réalisations 2021 p.5

La gouvernance p.6

Les chiffres clés p.7

Rénover et adapter le parc de logements p.8-9

Au service des Joviniens et des plus fragiles p.10

Acteur de l'économie locale p.11

Favoriser l'insertion et le lien social p.12

Hact France, un acteur de proximité p.13

Nos engagements p.14

Nos finances p.15

Nicolas SORET
Maire de Joigny,
Président de la SIMAD.

Poursuivre nos engagements

Après deux années de pandémie au cours desquelles la SIMAD a fait preuve de résilience pour maintenir le lien avec ses locataires, collaborateurs et partenaires : entreprises, collectivités publiques, institutionnels... **Nous avons poursuivi « coûte que coûte » la mise en œuvre de notre plan Stratégique de Patrimoine.**

Nos réalisations en 2021 : 68 logements réhabilités niveau BBC*, construction de trois logements individuels norme PMR, acquisition-amélioration de 4 logements dans un immeuble remarquable, témoignent de la capacité de la SIMAD à FAIRE !

Parce que réhabiliter, c'est répondre à la décarbonation qu'exige l'urgence climatique mais aussi préserver le pouvoir d'achat de nos locataires avec des charges contenues, la SIMAD poursuit son effort avec la réhabilitation de 62 logements tour Marcel-Aymé en 2022.

Parce que 35 % de nos locataires ont plus de 60 ans, la SIMAD s'engage avec des ergothérapeutes du CH Simone Veil à adapter les logements du parc existant situés en RDC accessible ou dans les immeubles équipés d'ascenseurs : 36 logements en 2022 et à terme 260 logements concernés sur l'ensemble du parc.

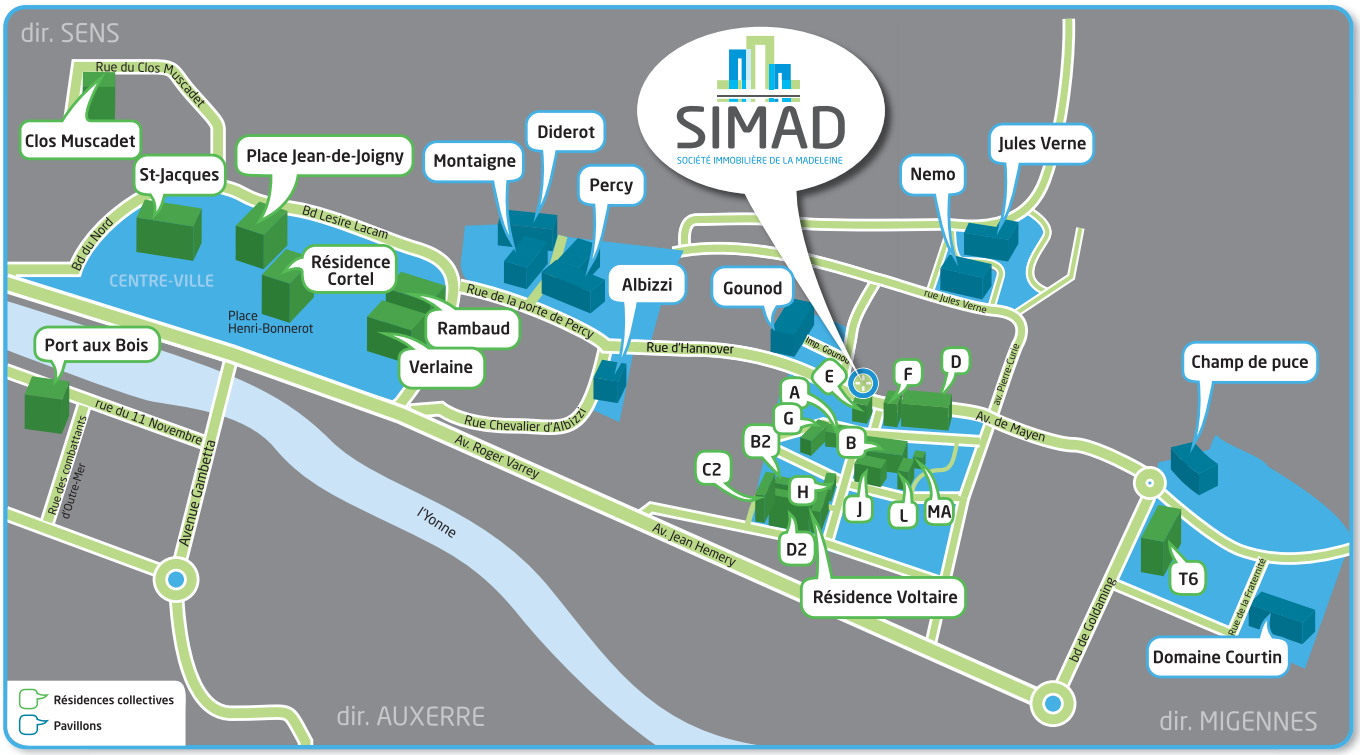
Parce que Joigny est une ville de la formation, l'offre dédiée aux jeunes (actifs, apprenants, apprentis) est une réalité à Joigny avec 78 logements « clés en main » (pas d'abonnement à souscrire) à 286 € tout compris !

17 actions favorisant le lien social ont obtenu un soutien financier de la SIMAD en 2021 pour une enveloppe globale de 30 K€. Soutien financier, mais aussi matériel avec la mise à disposition gratuite de locaux au profit des associations. Pour poursuivre l'ensemble de ses engagements, la SIMAD fait partie des 16 sociétés administrateurs de HACT France qui regroupe aujourd'hui plus de 30 sociétés et 43 000 logements sociaux.

Les actions de l'année 2021 et les perspectives 2022 confortent la pertinence de maintenir la SIMAD au cœur des enjeux sociétaux de la cité Maillotine.

Le patrimoine

Avec 900 logements, la SIMAD est le 1er bailleur social de Joigny



Retrouvez le plan interactif sur notre site internet simad-location-joigny.fr

Les réalisations 2021

CERTIFICAT Rénovation Responsable
Numéro 38642 - Certifié le 28/02/2022
OPERATION
REHABILITATION THERMIQUE - BAT B et BAT J
15 - 17 - 19 - 21 Rue du Groupe Bayard - 1-3 Rue du Commerce
89300 JOIGNY
CARACTERISTIQUES CERTIFIEES
Niveau : BBC Effinergie rénovation
DESCRIPTION DE L'OPERATION
Bâtiment collectif
40 logements
Référence du bâtiment
LR09038442
BAT B
DEMANDEUR
SIMAD
2 Avenue De Mayet
89300 JOIGNY

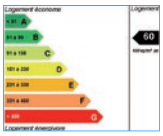
Réhabilitation thermique du Bâtiment B

40 logements du T2 au T6
Coût des travaux : 1 431 982 € TTC

CERTIFICAT Rénovation Responsable
Numéro 38643 - Certifié le 28/02/2022
OPERATION
REHABILITATION THERMIQUE - BAT B et BAT J
15 - 17 - 19 - 21 Rue du Groupe Bayard - 1-3 Rue du Commerce
89300 JOIGNY
CARACTERISTIQUES CERTIFIEES
Niveau : BBC Effinergie rénovation
DESCRIPTION DE L'OPERATION
Bâtiment collectif
28 logements
Référence du bâtiment
LR09038443
BAT J
DEMANDEUR
SIMAD
2 Avenue De Mayet
89300 JOIGNY

Réhabilitation thermique du Bâtiment J

28 logements du T1 au T5
Coût des travaux : 760 857 € TTC



Courtin 2

3 logements T3
Coût des travaux : 365 234 € TTC

Conformité de la performance énergétique* :

Cep 56.7 kWh/m².an / **Cep max** 74.8 kWh/m².an
✓ **Gain : 24.2 %**

Bbio 74 / **Bbio max** 92,7
✓ **Gain : 20,17 %**

Consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage

CERTIFICAT Rénovation Responsable
Numéro 36830 - Certifié le 15/03/2022
OPERATION
IMMEUBLE TRESORERIE
7 PLACE DU 11 NOVEMBRE
89300 JOIGNY
CARACTERISTIQUES CERTIFIEES
Niveau : HPE rénovation « équivalent »
DESCRIPTION DE L'OPERATION
Bâtiment collectif
4 logements
Référence du bâtiment
LR09038800
Code 138
DEMANDEUR
SIMAD
2 Avenue De Mayet
89300 JOIGNY

Réhabilitation thermique de la résidence Port-aux-Bois

4 logements du T2 au T4
Coût des travaux acquisistion-qmélioration : 590 544 €

La gouvernance

La SIMAD est administrée par un Conseil d'Administration qui définit la politique générale de l'organisme et ses choix stratégiques à moyen et long terme.

Le Conseil d'Administration adopte le budget, vote les augmentations de loyer, décide des acquisitions de terrains et de logements, décide les réhabilitations.

Conseil d'administration

> 12 membres

- > 5 représentants de la ville de Joigny
- > 1 représentant de la CAF
- > 1 représentant de Action Logement
- > 1 représentant de Domanys
- > 1 représentant de la Caisse d'Épargne
- > 1 représentant des entreprises locales
- > 2 représentants des locataires

C'est lui qui fixe les objectifs de la SIMAD, à savoir :

• Proposer une offre de logements mieux adaptée en quantité et en qualité intégrant le développement durable et la Haute Qualité Environnementale pour une meilleure maîtrise des charges ;

• Maintenir au plus haut niveau la qualité de service aux locataires ;

• Renforcer le partenariat avec les collectivités territoriales de la ville de Joigny.

Les instances

- > La Commission d'Attribution des Logements (CAL)
- > La Commission d'Appels d'Offres (CAO)
- > Le Conseil de Concertation Locative (CCL)

Les associations représentants les locataires

- > AFOC 7, rue Max Quantin à Auxerre
- > ASSECO CFDT 7, rue Max Quantin à Auxerre

Les chiffres clés 2021

Nos locataires

93%
de locataires satisfaits

1800
habitants logés

60%
des locataires bénéficient de l'APL

200
Remises de clés en 2021

Notre activité locale

5,2 M€
injectés dans l'économie en 2020/2021

21 M€
d'investissements prévus sur 2022-2030

88%
des fournitures icaunaises

82%
des marchés de travaux attribués à des entreprises icaunaises

4 000 H
d'intérim d'insertion en 2021

Patrimoine de la SIMAD

90%
de logements collectifs

10%
de logements individuels

66%
du parc social jovinien

Rénover et adapter le parc de logements

Réhabiliter 100 % du parc collectif

330 logements dans le cadre du plan stratégique de patrimoine (2022-2030)

L'ambition de la SIMAD est de réhabiliter plus de 300 logements dans les quatre années à venir. Ainsi, 8,5 M€ seront investis sur 4 ans.

Production de 72 logements neufs

- 7,3 M€ dans le développement et la production de logements neufs ;

La sauvegarde du patrimoine est un enjeu pour la ville de Joigny et la SIMAD développe des compétences pour relever les défis techniques et d'équilibre d'opération.

Acquisition-amélioration en centre ancien de 36 logements

Produire, c'est également acquérir du patrimoine pour le réhabiliter et lui redonner vie.

Dans ce cadre, la SIMAD a réhabilité le bâtiment de l'ancienne trésorerie. Propriété de la SIMAD depuis septembre 2020, nous avons réalisé 4 logements dans les étages supérieurs abandonnés depuis des décennies. L'ancien appartement du sous-préfet s'est transformé en deux logements : un type 4 de 88 m2 et un T2 de 44 m². Les combles mansardées ont subi la même transformation.

- 5,2 M€ investis / 885 K€ pour la démolition

La tour Marcel-Aymé

Tour MA avant les travaux

Quelques chiffres

62
Niveau BBC Rénovation

36
douches PMR dans les logements T1

11/2021
Début des travaux

36 logements sur les 62 de la tour bénificieront **d'aménagements spécifiques adaptés au vieillissement** et facilitant le maintien à domicile.

Deux pavillons rue Montaigne

Quelques chiffres

2 logements individuels RT 2012
- Type 3 PLUS*
- étiquette B (64 kWEP/m².an)

*PLUS : Prêt locatif à usage social

5,36 €/ m²
par mois de loyer

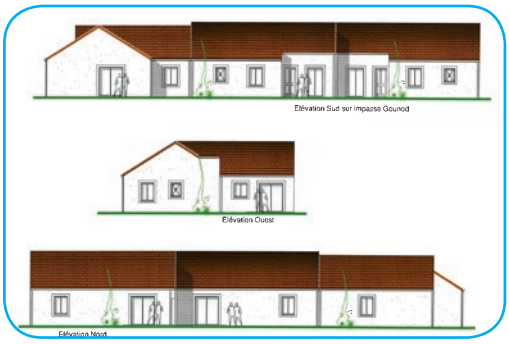
140 m²
surface habitable

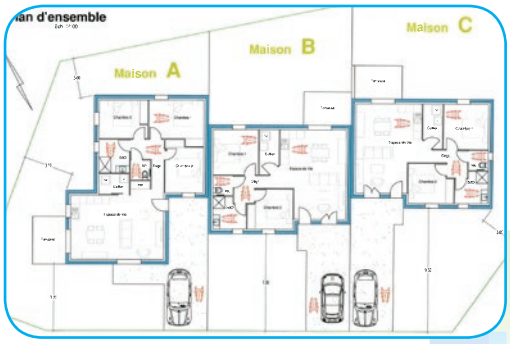
200 K€
coût prévisionnel

Projection du projet de construction

Prévus pour démarrer au 1er semestre 2022, **ils seront adaptés aux personnes à mobilité réduite.**
Chaque logement disposera d'une terrasse et d'un jardin privatif.

3 nouveaux logements impasse Gounod





Au service des Joviniens et des plus fragiles

Convention avec le centre hospitalier de Joigny

La Simad définit avec des ergothérapeuthes les travaux d'accessibilité pour les logements collectifs disposant d'un ascenceur ou situés au rez-de-chaussée.

- **260** logements concernés

Œuvrer pour les jeunes mineurs

La Simad accueille les mineurs non-accompagnés en lien avec le CPEY (Comité de Protection de l'Enfance de l'Yonne). Conditions : lien professionnel ou scolaire avec la ville de Joigny.

- **4** logements concernés, soit 8 jeunes mineurs

Poursuivre l'accueil des apprentis et des apprenants

La Simad dispose de 70 logements pour les apprentis et apprenants. Solution clés en mains pour la résidence Vauthier.

- **286€/mois** tout compris

Accompagner les jeunes vers l'emploi

La SIMAD poursuit son engagement dans la formation des apprentis. Un apprenti dans le cadre de l'obtention de son Certificat d'Aptitude Professionnelle spécialité Peintre Applicateur de Revêtements et un pour sa formation en Brevet Professionnel de Monteur en Installations du Génie Climatique et Sanitaire.

- **2** apprentis en formation

Acteur de l'économie locale

Acteur économique local de 1er plan

En 2021, la SIMAD a injecté 2 M€ auprès des entreprises icaunaises.

Par ailleurs, avec 20 millions d'euros d'investissements prévus pour la période 2021-2030, dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine, la SIMAD va injecter dans l'économie près de 2 millions d'euros par an sur la période, dédiés aux travaux d'investissement et à l'entretien courant de son parc immobilier. Autant de marchés potentiels pour les entreprises joviniennes et icaunaises.

- **13** marchés attribués en 2021 (travaux, fournitures et services)
- **82%** des marchés de travaux ont été attribués à des entreprises icaunaises.

En action avec les partenaires locaux

Les rêves de Marlène

La Simad a mis un local à la disposition de l'association de Géraldine Chareau « Les rêves de Marlène » pour qu'elle puisse entreposer les peluches récoltées.

- **9 694** peluches en attente de don pour les enfants hospitalisés aux urgences

« Je veux donner une peluche à chaque enfant qui passe dans un hôpital. Même si c'est pour un point de suture ou une bosse. Une peluche, ça console et ça donne du bonheur. »

Favoriser l'insertion et le lien social

Les chantiers jeunes

Les chantiers jeunes se déroulent à chaque période de vacances scolaires. Les jeunes s'impliquent durant une semaine (5 jours) au service de la collectivité et du bien commun, en contre-partie d'une aide financière pour la réalisation d'un projet (aide au permis de conduire, financement du BAFA, etc.), dans une logique de gagnant-gagnant.

en 2021
4 chantiers jeunes ont été mis en place.

Projet éco-paturage

Dans un objectif de durabilité environnementale, la SIMAD et M. Fraudin, éleveur, souhaite initier ce mode de gestion par éco-paturage.

Cette technique alternative utilisant des animaux rustiques permet de réguler le milieu tout en favorisant le retour d'une faune et d'une flore.

4 moutons charolais
9 000 m²
de patûrages

Les actions de lien social

- Forum opportunité emploi
- Intégra'code
- Action français langue d'intégration
- Aide à la mobilité: co-financement du permis B
- Visites de victimes à domicile
- Internet solidaire
- Contrat local d'accompagnement à la scolarité
- Samedis loisirs
- Parcours BAFA Citoyen
- Conseil municipal d'enfants
- Chantiers jeunes
- Joigny partir ici 2021
- Maîtrise populaire de Joigny
- Le respect, valeur de l'olympisme vue sous l'angle de la culture
- Le conseil citoyen de la Madeleine (fonctionnement)
- Des livres à soi
- Les jeunes de la Madeleine et le refuge LPO

La SIMAD met ses locaux à disposition pour les associations :

- 1 local rue du Groupe Bayard,
- 1 local rue des Ingles
- 5 locaux, avenue de Mayen
- 1 local place Colette

Un réseau au cœur des territoires

La SIMAD fait partie de la société « Habitat Aménagement et Coopération des Territoires » (HACT France), qui a vu le jour le 18 décembre 2020 et est constituée de 30 sociétés d'économie mixte (Sem) immobilières agréées, toutes adhérentes à la FedEpl.

- **> 200 M€** de chiffre d'affaires
- **43 000** logements

Un développement au service de la transition écologique, démographique et numérique.

HACT France permettra de renforcer l'efficacité des sociétés membres à travers un partage des expertises, adossé à une logique de connaissances communes, une mutualisation des compétences et des moyens pour innover.

Les compétences et savoir-faire réunis au sein d'HACT France portent sur un ensemble d'activités complémentaires, comme la redynamisation des centre-ville et l'amélioration de l'habitat ancien dégradé, le logement social et le renouvellement urbain, le locatif intermédiaire, l'accession à la propriété, l'aménagement et la recherche foncière, la promotion sociale et libre, la gestion directe de résidences services (séniors, étudiants, logement d'urgence, jeunes actifs...), et la construction et la gestion de locaux d'activités, d'équipements et de commerces, le stationnement.

- *Pour le maintien d'un développement équilibré sur les territoires*
- *Optimisation de la gestion des ressources*
- *L'innovation de la qualité de services aux locataires*
- *Compétences pluridisciplinaires*
- *Développement d'une politique identitaire*

SEM Associées

Foyer de la Basse Bruche
Habitat 06
Idéha SAIEM Montbeliard
Marseille Habitat
Noisy-le-Sec Habitat
SACOGIVA Aix-en-Provence
SAEM Maisons-Lafitte
SAEMIB Bellevile en Beaujolais
Sagem La Garde
SAIP Peronne
Sceaux Bourg-la-Reine Habitat
SCIEM la Sarrebourgeoise
SEM Habitat Pays Chatelleraudais
SEM la Côte d'Opale
SEM Sorgues
SEMI Tarbes
SEMIE Niort
Seminoc Neuilly-sur-Marne
Semir Rambouillet
Semisap Salon de Provence
Semise Vitry-sur-Seine
SEML Chamonix
SEMMY Mitry Mory
SEMPA Ville d'Arles
SEMVIT
SIMAD Joigny
SVU Villeurbane
URBALYS Habitat Bergerac
Urbavileo
Vincem Vincennes

Nos engagements

Affaires et confidentialité

Accompagnement
des locataires tout au long
de leur parcours

Cohésion et mixité des
quartiers et territoires

Qualité de vie au travail

Télé-travail et formations

Qualité de services
et relations locataires

MEMBRE HACT FRANCE

SIMAD

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE

NOS ENGAGEMENTS

Diversité,
équité

Capacité d'innovation et
intégration du numérique

Employabilité,
formations

Accueil des apprentis

Énergie et climat

*100% logements
collectifs BBC*

Santé et confort de vie
dans les logements

*Adaptation des logements au
veillissement et au handicap*

Préservation
de la biodiversité

*Résidentialisation
et « Nature en Ville »*

Des finances au service des Joviniens

3,1 M€
de loyers

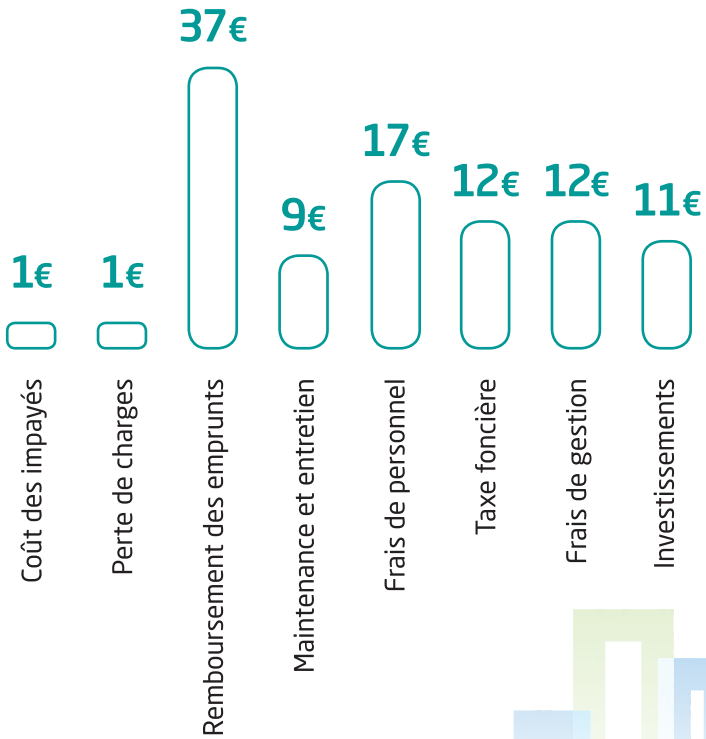
29,5 k€
produits financiers

728 k€
produits divers

7,12 M€
Fond de roulement au 31/12/2021

698 k€
Résultat exercice 2020

932 k€
Auto-financement locatif



SIMAD

MEMBRE HACT FRANCE

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE

2021

Rapport de gestion

SIMAD - 2, av. de Mayen 89300 Joigny - Service locatif : 03 86 62 53 52

Mail : secretariat@simad-joigny.fr **Site :** simad-location-joigny.fr Simad Joigny

Directeur de publication : Nicolas Soret. Rédacteur en chef : Christophe Bausseron.

Charte et mise en pages : Sophie Charetié. Impression : Imprimerie Barré. Photos SIMAD / Shopify Partners / Freepik

Joigny en Bourgogne