SIMAD
MEMBRE HACT FRANCE
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE

la lettre

Journal des locataires de la SIMAD

Lettre semestrielle
n°22 juillet 2022

Bien vivre à Joigny

édito

Adapter les logements et le cadre de vie du parc de la SIMAD à la perte d'autonomie des résidents liée au vieillissement ou au handicap.

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, prévoit l'attribution prioritaire de logement locatifs sociaux dans le cadre des programmes de construction ou d'aménagement de logements spécifiquement conçus pour les personnes handicapées et les personnes âgées et facilite la réalisation des travaux d'adaptation du logement pour ces mêmes personnes.

Depuis 2016, la SIMAD a construit ou aménagé 16 logements offrant des aménagements spécifiques à la perte d'autonomie et réalisé 79 adaptations d'appartements desservis par ascenseur (résidences Voltaire et Marcel-Aymé).

Aujourd'hui, 35 % des locataires de la SIMAD sont des personnes âgées de plus de 60 ans. Aussi, la SIMAD se mobilise pour répondre au mieux aux besoins de ces locataires dans le champ de sa mission et le respect de sa vocation d'accueil généraliste de son parc.

Je vous invite à suivre le parcours d'Éliane, attachante octogénaire pour laquelle la SIMAD a réalisé des travaux d'aménagements.

Adapter la société au vieillissement, c'est aussi prendre en compte le réchauffement climatique et les phénomènes de canicule que nous subissons ces dernières années : la résidentialisation du quartier sud de la Madeleine a intégré cette problématique puisqu'elle offrira des ilots de fraîcheur avec la plantation d'arbres et l'installation d'une pergola avec brumisateur. Point d'étape des travaux avant de bénéficier de ces aménagements.

Enfin lutter contre le réchauffement climatique, c'est lutter contre l'émission des gaz à effet de serre : lancement des travaux de réhabilitation énergétique du Bâtiment G en novembre 2022 avec l'objectif d'éviter le rejet de 50 tonnes de CO^2 par an, en réduisant la consommation d'énergie de l'immeuble.

Je vous souhaite un bel été et vous invite à profiter de l'ensemble des évènements portés par la Ville !

Nicolas SORET
Maire de Joigny,
Président de la SIMAD.

sommaire

Édito ..... p. 1
Charges 2021 ..... p. 2-3
Travaux ..... p. 4-5
Logements adaptés ..... p. 6
Points d'étapes ..... p. 7
Élections représentants ..... p. 8

Charges 2021

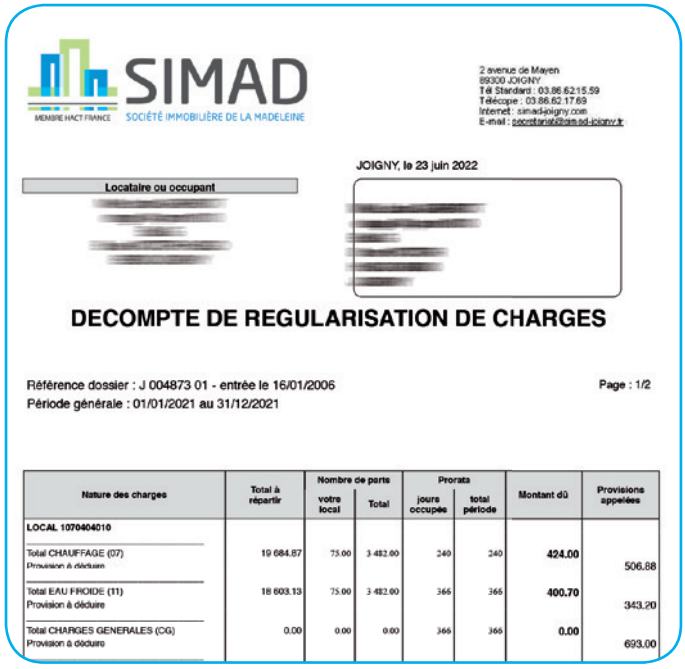
Régularisation : décompte annuel

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 !



SIMAD
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE
MEMBRE HACT FRANCE

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 23 juin 2022

Locataire ou occupant

DECOMPTE DE REGULARISATION DE CHARGES

Référence dossier : J 004873 01 - entrée le 16/01/2006
Période générale : 01/01/2021 au 31/12/2021

Page : 1/2

Nature des charges	Total à répartir	Nombre de parts		Prorata		Montant dû	Provisions appelées
		votre local	Total	jours occupés	total période		
LOCAL 1070404010							
Total CHAUFFAGE (07)	19 684.87	75.00	3 482.00	240	240	424.00	
Provision à déduire							506.88
Total EAU FROIDE (11)	18 603.13	75.00	3 482.00	366	366	400.70	
Provision à déduire							343.20
Total CHARGES GENERALES (CG)	0.00	0.00	0.00	366	366	0.00	
Provision à déduire							693.00

>> 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...

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.

>> 52 667 € restitués au profit du pouvoir d'achat des locataires de la SIMAD

L'année 2020 se solde par un écart de 52 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.

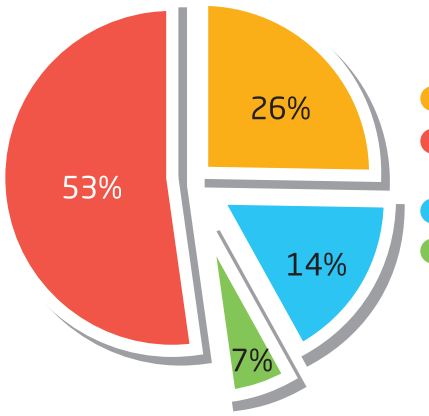
Si vous avez d'autres questions ou que vous souhaitez mieux comprendre votre décompte, notre service Loyers & Charges est à votre écoute au 03 86 62 15 59.

À noter

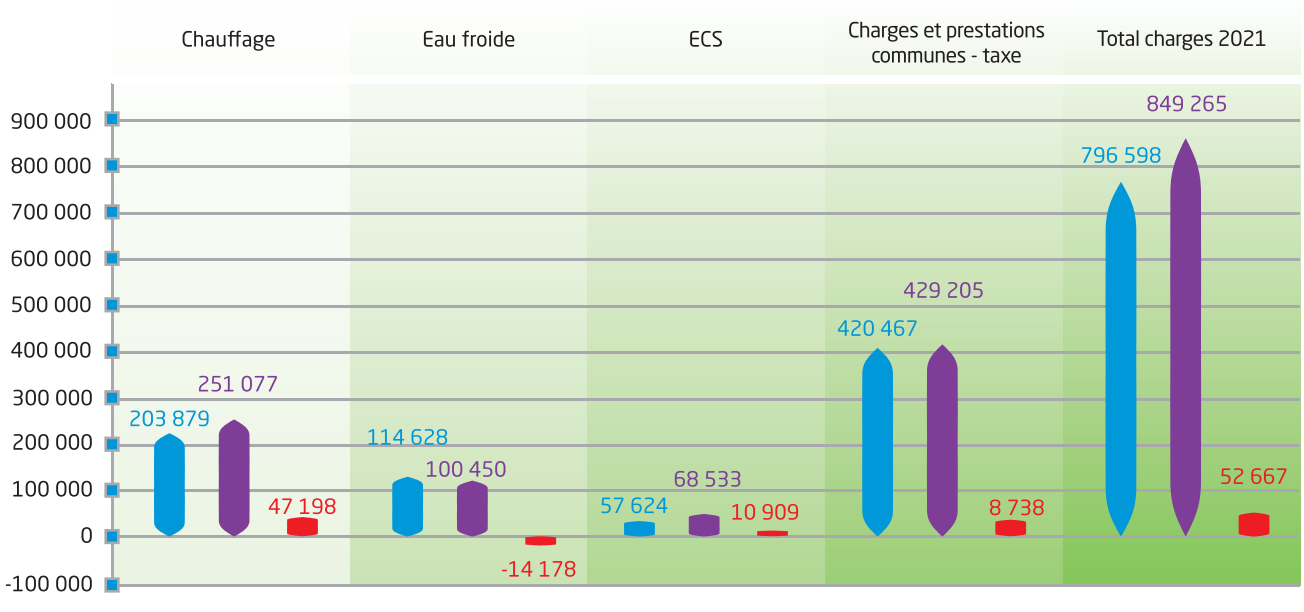
Nous vous rappelons d'être particulièrement attentif aux fuites d'eau sur vos appareils sanitaires.

- 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 600 L d'eau !

Répartition des charges 2021



*ECS : eau chaude sanitaire



Les travaux

Plan stratégique de patrimoine Simad

Lancement de l'appel d'offres relatif à la réhabilitation thermique du bâtiment G

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan stratégique de Patrimoine de la SIMAD validé le 14 décembre 2021 par le Conseil d'Administration, l'ordre d'intervention fixe pour l'année 2022 la réhabilitation thermique du bâtiment G.

Le bâtiment G se trouve en classe **énergie D** (227 kW hep/m²SHON.an).

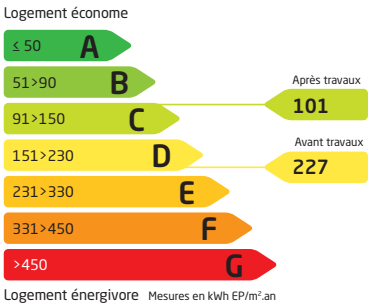
Bâtiment	T1	T2	T3	T4	T5	Nb logts	SHAB	SHON	Année de Construct°
G	11	13	24	5	0	53	2760	5105	1965

Le bouquet de travaux retenu pour le bâtiment 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/m²SHON.an pour un bâtiment situé en zone H1b à une altitude inférieure à 400 m.

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

Estimation des travaux : 1 377 560 € HT

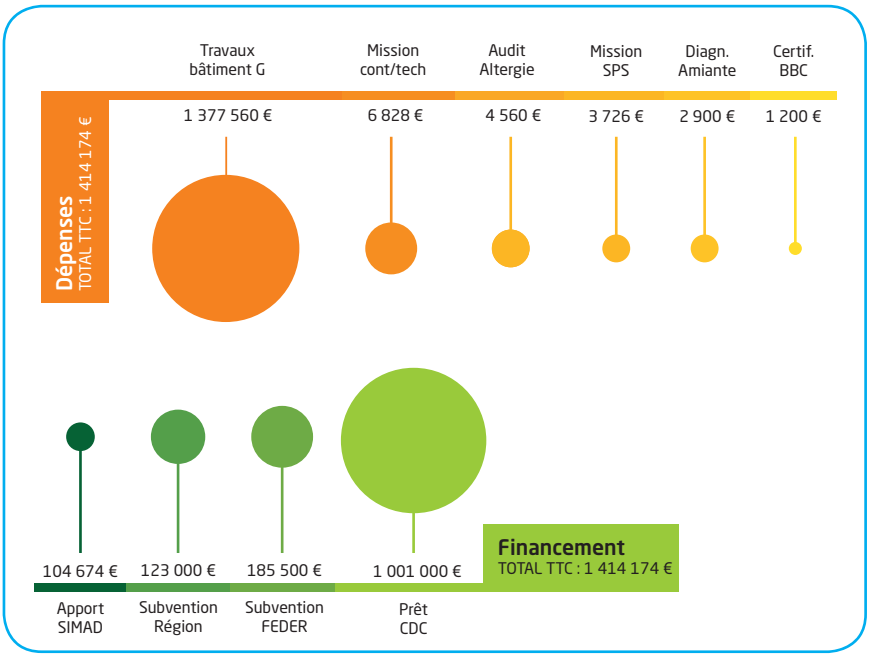
Travaux bâtiment G	Montant € HT
1 Désamiantage	13 200
2 Isolation et étanchéité terrasse	108 578
3 Isolation thermique extérieure	294 207
4 Menuiseries extérieures	178 190
5 Isolation sous sol	24 226
6 Plomberie / ECS / Création douche PMR	298 151
7 Ventilation basse pression	46 947
8 Électricité	73 046
9 Peinture	53 691
10 Serrurerie / Garde-corps	245 124
11 Production ECS collective / sous-station	42 200
MONTANT TOTAL DES TRAVAUX	1 377 560



Le bâtiment G avant les travaux

Plan de financement prévisionnel

Bâtiment G



Dispositif FEDER :

40% des dépenses éligibles dans la limite de 3500 € par logement pour un gain < 200 kWhEp/m².an

Dispositif Région EFFILOGIS :

4000€ 10 premiers logements, 2000€ logements suivants.

RÉGION BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ

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

Calendrier provisionnel

- CAO* > septembre 2022
- Ordre de service > novembre 2022
- Réception des travaux > septembre 2023

* Commission d'appel d'offre

Quelques chiffres

53 logements niveau BBC Rénovation

Nov. 2022
Début des travaux

Projection du bâtiment G

Adaptation des logements

L'adaptation des logements du parc existant

Plus de 35 % des locataires de la SIMAD sont des personnes âgées de plus de 60 ans. La plupart resteront probablement locataires du « parc social ». L'avancée en âge de ces locataires ne s'accompagnera pas forcément d'une perte d'autonomie mais elle doit être anticipée. Aussi, la SIMAD se mobilise pour répondre au mieux aux besoins de ces locataires dans le champ de sa mission et le respect de la vocation d'accueil généraliste du parc social.

Les résidences Voltaire et Marcel-Aymé témoignent de cet engagement avec des aménagements spécifiques adaptés au vieillissement et facilitant le maintien à domicile.

Les travaux d'adaptation sont aussi réalisés dans les appartements situés en rez-de-chaussée des immeubles collectifs lorsque leur situation ne présente pas ou peu de marches pour accéder au hall ou sont desservis par ascenceur.

Éliane, 84 printemps, a bénéficié d'une proposition de logement de la Cal en novembre 2021. Locataire du parc privé, ses ressources ne lui permettaient plus de faire face à ses charges locatives. Réticente sur l'implantation du logement Éliane a fait fi de ses craintes et s'est laissée séduire par un logement de 60 m² avec un loyer de 187 € (après déduction de l'APL et de la RLS) et une provision de chauffage de 42 € mensuel.

Bémol à ce logement : la baignoire !

La SIMAD s'est engagée à réaliser dans le 1er semestre de son entrée une douche norme PMR.

Contrat tenu! Depuis avril, Éliane bénéficie d'une douche. Son appartement répond désormais à toutes ses attentes: accessibilité, environnement sécurisé, loyer et charges maîtrisées.

Point d'étapes

Résidentialisation du quartier de la Madeleine

Les travaux résidentialisation des immeubles situés rue des Ingles, Voltaire et Commerce sont engagés depuis avril 2022.

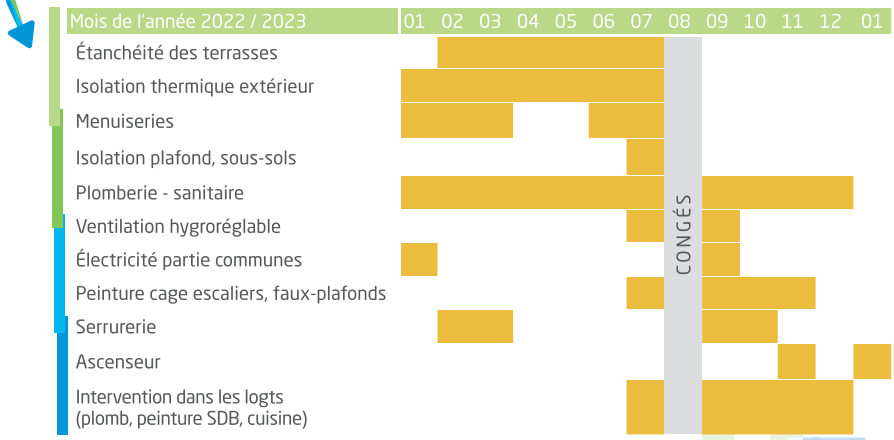
Plusieurs axes d'aménagements sont réalisés :

- Favoriser les modes de déplacements doux ;
- Des aménagements permettant le développement du lien social ;
- Délimitation de l'espace public et privé.

Travaux de réhabilitation thermique de la résidence Marcel-Aymé

- Achèvement de l'isolation par l'extérieur ;
- Aménagement spécifiques adaptés au vieillissement et embellissement des parties communes.

Planning des travaux



Élections

des représentants des locataires

Du 15 novembre au 15 décembre prochains, 4 millions de locataires hlm seront appelés à élire leurs représentants, qui siégeront aux conseils d'administration de leur organisme hlm. 6 bonnes raisons de participer au vote !

L'enjeu est de taille et les organismes se mobilisent partout en France pour informer leurs locataires sur les modalités de ce rendez-vous démocratique pas comme les autres. Voici les 6 bonnes raisons de voter que les organismes mettent en avant, pour inciter leurs locataires à se mobiliser :

1 Parce que les représentants défendent les intérêts des locataires

Voter aux élections, c'est la possibilité pour les locataires de choisir les représentants qui défendront leurs intérêts au conseil d'administration de leur organisme hlm. Les représentants des locataires rencontrent le bailleur personnellement plusieurs fois par an pour lui parler des résidences, pour lui faire part des questions ou des remarques des locataires.

2 Parce que voter, c'est s'exprimer

Les locataires votent pour que leur avis puisse être pris en compte. Parmi les programmes des différents candidats, ils peuvent choisir celui qui comprend le mieux leurs attentes et leurs besoins.

3 Parce que les représentants prennent des décisions importantes qui concernent directement les locataires

Travaux, qualité des logements, entretien des parties communes, gestion de la résidence, avenir du quartier, maîtrise des charges, attributions de logements... Les décisions votées en Conseil d'administration impactent le quotidien des locataires. Choisir des représentants, c'est agir concrètement pour que le quotidien s'améliore.

4 Parce que les représentants sont aussi des locataires en hlm

Les représentants partagent le quotidien des locataires qu'ils représentent. Ils vivent dans une résidence gérée par le même bailleur, ils connaissent donc la réalité du terrain et partagent les mêmes intérêts.

5 Parce que les représentants ont un vrai pouvoir de décision

Orientations stratégiques de l'organisme, programme de travaux et de développement, budget de l'organisme hlm, augmentations de loyers, vente de patrimoine... Sur tous ces sujets, les représentants de locataires participent à la prise de décision du conseil d'administration, disposant d'un droit de vote à égalité avec les autres administrateurs.

6 Parce que voter, c'est facile

Le bailleur informe des modalités précises de vote dans les semaines précédant le scrutin. Tout est fait pour faciliter les conditions de vote. Par bulletin secret dans l'urne du bureau de vote de l'organisme.

Directeur de publication : Nicolas Soret. Rédacteur en chef : Christophe Bausseron. Assistante : Lylia Charetié. Charte et mise en pages : Sophie Charetié.
Impression : Imprimerie Barré. Dépôt légal : 2e semestre 2022 - ISSN 053-3454. Site internet : simad-location-joigny.fr