

édito



2023 marque le 60^e anniversaire de la SIMAD.

En 2013 pour le 50^e anniversaire, nous avons réalisé un survol photographique du passé et du présent de la SIMAD. Depuis 10 ans, la SIMAD témoigne de la capacité d'innovation du logement social avec l'obtention du label « Bâtiment Basse Consommation » pour l'ensemble de son parc locatif à l'horizon 2025.

Réduire l'empreinte carbone de nos immeubles pour préserver l'environnement des générations futures et votre pouvoir d'achat est le sens des investissements financiers engagés depuis 10 ans pour la réhabilitation thermique du parc collectif et la production de logement neufs ou améliorés. Je vous invite à « visualiser » les travaux réalisés sur la résidence Marcel-Aymé et la résidentialisation engagée sur le quartier de la Madeleine.

Poursuivre notre mission au cours des dix prochaines années aux côtés de la ville de Joigny pour accompagner le renouvellement du centre historique avec les valeurs du logement social : solidarité, intégration et progrès social est la feuille de route que je confie à la SIMAD.

Les acquisitions en 2023 de plusieurs « immeubles historiques » témoignent de cet engagement de la SIMAD au service des Joviniens. Enfin vous connaissez mon inquiétude pour notre commune liée aux hausses du coût de l'énergie. Soyez assuré de mon engagement à obtenir des pouvoirs publics qu'ils corrigent cette iniquité en limitant le coût de la charge d'énergie pour les habitants et les locataires.

Au nom du Conseil d'administration de la SIMAD, au nom des agents de la SIMAD, je vous souhaite une belle heureuse année 2023.

Nicolas SORET
Maire de Joigny,
Président de la SIMAD.

Édito	p. 1	Résidence Marcel-Aymé	p. 5
Budget / Bouclier tarifaire...	p. 2-3	Acquisitions	p. 6-7
Montaigne II	p. 4	Portraits	p. 8

Le conseil d'administration de la SIMAD du 6 décembre 2022 a adopté le budget 2023.

La réduction de loyer de solidarité se traduit par une perte de Chiffre d'Affaires de 256 000€. Le conseil d'administration a validé une hausse conforme à l'indice de référence des loyers soit 3,6 %.

Où va l'argent des loyers ?

Précisons que les loyers de la SIMAD restent inférieurs en moyenne de 7% à ceux fixés dans les conventions passées avec l'État.

Entretien, réparation et gros travaux : 235 000 €

Cette rubrique comprend trois postes essentiels : 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 et les gros travaux.

Remboursement des emprunts : 1 287 689 €

Contractés pour construire et réhabiliter. L'indexation des emprunts sur le livret A permet de contenir la charge financière.

Impôts directs : 636 000 €

Taxes sur les salaires, taxes foncières, etc.

Frais de gestion : 357 650 €

Ensemble des frais liés à l'activité quotidienne de la SIMAD (primes assurances, honoraires, frais, maintenance, achats, sinistres, cotisations...).

Frais de personnel : 699 000 €

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 : 297 500 €

Provisions sur charges locatives 2023

L'année 2021 s'est soldée par un écart de 53 000 € entre les provisions et les charges réparties au profit des locataires. Pour l'année 2023, la régularisation interviendra en avril 2024.

Les provisions de charges 2023 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 1 227 316 €.

Eau : 100 000 €

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 : 398 000 €

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

Redevance incitative : 125 000 €

Depuis 2018. Plus vous triez, moins vous payez.

Électricité : 151 000 €

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

Nettoyage, hygiène et espace vert : 35 000 €

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

Salaires récupérables : 241 316 €

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 : 177 000 €

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.

Quel bouclier tarifaire pour les locataires de la SIMAD ?

En mars 2020 la SIMAD a réalisé un appel d'offres pour l'achat du gaz et a retenu trois énergéticiens : EDF, ENERGEM et TOTAL ENERGIES.

La signature de cet accord cadre prévoyait un marché subséquent du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2022 et un second marché subséquent du 01/01/2023 au 31/12/2023.

L'énergéticien EDF a été retenu pour la fourniture de la molécule de gaz au prix de 23.70€ le MWh pour la première période.

Conformément à l'accord cadre la SIMAD a consulté en octobre 2022 les trois énergéticiens. ENERGEM n'a pas répondu et a préféré se voir appliquer les pénalités prévues au contrat.

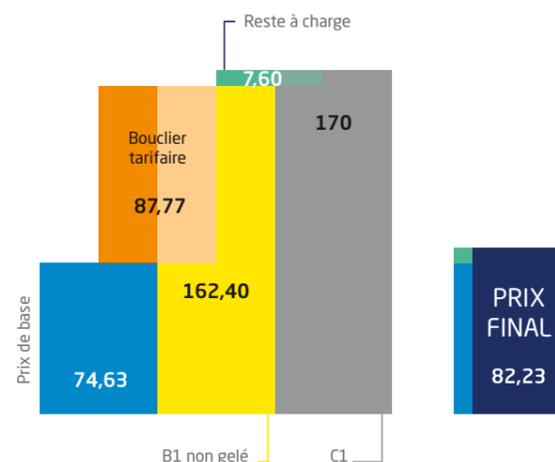
L'énergéticien EDF a été retenu pour la fourniture de la molécule de gaz au prix de 170€ le MWh pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Le bouclier tarifaire a été prolongé par un décret du 14/11/2022 jusqu'au 31/12/2022. Mais le bouclier tarifaire n'est pas le même pour tous les citoyens : la distinction qui est faite par les pouvoirs publics n'est pas liée à leur statut d'occupation (locataire ou propriétaire), ou à leurs ressources, **mais au mode de chauffage de leur immeuble.**

Les habitants qui ont un dispositif de chauffage avec un abonnement individuel ont été protégés en 2022. En revanche, les habitants dans le parc social comme dans le parc privé qui ont un dispositif de chauffage avec un abonnement collectif, ne bénéficient pas des mêmes mesures de protection.

Le sujet est le même pour l'électricité. Si les contrats individuels pour l'électricité sont capés, il n'y a pas pour le moment, d'aide en cas de contrat collectif.

En pratique :



Si l'index B1 non gelé baisse l'aide sera faible s'il augmente l'aide sera importante.

- **Prix de base : B1** gelé par les pouvoirs publics au 01/10/2021 + 15%
- **Bouclier Tarifaire** : différence entre prix de base et B1 gelé
- **B1 non gelé** constaté en octobre 2022
- **C1** : représente le prix du MWh obtenu par la SIMAD à compter du 01/01/2023 soit 170€ MWh
- **Reste à charge** : différence entre C1 et B1 non gelé
- **PRIX FINAL** : Prix de base + reste à charge



On voit sur le graphique que l'aide accordée ne permet pas à la SIMAD de garantir à ses locataires chauffés collectivement un niveau de prix équivalent à celui des locataires au chauffage individuel et la complexité du mécanisme d'aide d'établir un montant prévisionnel stable des charges.

Le travail de réhabilitation énergétique engagé par la SIMAD depuis plus de 10 ans pour transformer son parc immobilier en Bâtiment Basse Consommation permet de limiter la hausse de vos provisions au 01 janvier 2023.

Nous avons analysé les données 2021 et les perspectives 2022 pour chaque immeuble afin d'ajuster au plus près nos provisions de charges 2023.

Il ressort des consommations réelles et projetées une augmentation moyenne de 15% sur le total des provisions de charges. Nous établissons un point de situation au 30 juin 2023 pour analyser le niveau de nos provisions de charges.

Le respect des écogestes notamment pour les immeubles ou la consommation d'eau n'est pas individualisée permettra d'amortir la hausse du prix de l'énergie.

Montaigne II

Des pavillons pour le « bien vieillir »

Dans un environnement calme en périphérie du centre bourg, deux pavillons de type 3 d'environ 70 m² seront livrés au 1^{er} trimestre 2023. Ils sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. Chaque logement dispose d'une terrasse et d'un jardin privatif.



Les pavillons Montaigne II garantissent aux Joviniens et à leur famille que tout est mis en œuvre pour le « bien vieillir ». La SIMAD a pris en compte à la fois l'aménagement des accès extérieurs et individuels pour proposer un habitat à coût modéré avec une performance énergétique certaine.

En quelques chiffres

2 logements individuels RT 2012-20%
 >> Type 3 PLUS (Prêt locatif à usage social)
 >> étiquette B (64 kWhEP/m².an)

Surface habitable	Loyer	Coût
140 m ²	470,54 € charges comprises	255 k€

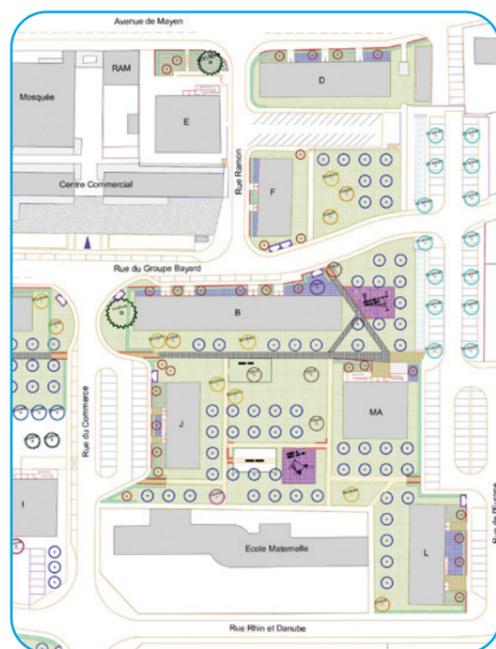
Résidentialisation

Phase 2 : résidence Marcel-Aymé, et bâtiments B, J, L D et F

Le projet de rénovation urbaine a permis l'amélioration du cadre de vie des habitants du quartier de la Madeleine.

La SIMAD a favorisé des aménagements permettant le développement du lien social ; maintenu et réintroduit la nature en ville ; et favorisé les modes de déplacements doux.

Vidéo sur la page Facebook de la



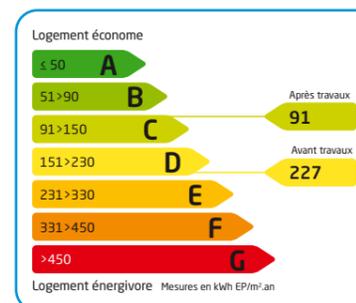
Début des travaux

>> février 2023

Résidence Marcel-Aymé

Réhabilitation thermique et résidentialisation

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan stratégique de Patrimoine de la SIMAD validé le 14 décembre 2020 par le Conseil d'Administration, la réhabilitation thermique de la tour Marcel-Aymé (MA) est achevée depuis octobre 2022.



La SIMAD a atteint l'objectif d'une consommation conventionnelle égale à 91 kWhEP/m².SHON.an. Au sein de la résidence Marcel-Aymé (62 logements) la SIMAD réalise dans 36 logements des aménagements spécifiques adaptés au vieillissement et facilitant le maintien à domicile. Les travaux comprennent le remplacement des baignoires par des douches sans seuil équipées d'une barre d'appui, la réfection totale des sols, murs et plafonds.

Les parties communes ne sont pas oubliées avec dans le hall d'entrée la pose d'une nouvelle porte, la réfection du sol et des murs à chaque palier, un éclairage adapté, l'installation d'une signalétique pour identifier l'étage à la sortie de l'ascenseur. Le nez de marche est coloré et des antidérapants posés au sol.

Livraison des travaux d'embellissement et d'accessibilité : >>> mars 2023

Immobilisation de l'ascenseur 5 semaines

Mise en place d'un service de portage de courses : contactez l'accueil de la SIMAD au 03 86 62 15 59



La résidence Marcel-Aymé avant / après



Le hall



Une salle de bains



Les parties communes

Acquisitions en centre ancien

Rénover pour mieux vivre à Joigny

Dans le cadre de la stratégie de reconquête des friches du centre ancien, la ville de Joigny a décidé de la mise en vente de son patrimoine pour assurer l'acquisition et le financement des immeubles vétustes du centre ancien.

Trois acquisitions rue Gabriel-Cortel

La ville de Joigny est propriétaire d'un immeuble situé au 37 rue Gabriel-Cortel. Cet immeuble a une façade donnant sur la Rue Gabriel Cortel et une sur la ruelle reliant la rue Gabriel Cortel à la rue du Loquet.

La SIMAD assure la gestion locative de cet immeuble depuis 2012 dans le cadre du marché Mission de Gestion entre la Ville de Joigny et la SIMAD. France Domaines a été saisi le 10 mars 2022 et a réalisé une visite sur site le 20 avril 2022.

C'est un immeuble mixte d'architecture traditionnelle constitué de deux bâtiments sur trois niveaux sur caves pour une surface commerciale de 52 m² et habitable de 98m². Acquisition au prix des domaines : 150 000 €.

Le 39, rue Gabriel-Cortel est également un immeuble mixte composé de deux bâtiments, sur deux et trois niveaux, comprenant un commerce de 43m², un T4 de 80m² et un T3 de 48m². Le 39, rue Gabriel-Cortel, réhabilité, a été évalué à 170 000 € par les domaines. L'évaluation des domaines ne couvre pas le reste à charge du montant des travaux engagés par la municipalité pour réhabiliter l'immeuble. Acquisition au prix de 258 000€.

Enfin, la SIMAD a acquis l'immeuble du 44, rue Gabriel-Cortel. C'est un immeuble ancien édifié sur deux niveaux plus combles, comprenant une surface commerciale de 140m² au rez-de-chaussée, ainsi qu'un grand logement de 218m² avec une terrasse de 20m². La réhabilitation prévoit la création de trois logements : un T2, T3 et T4. Acquisition au prix de 130 000€.



Acquisition / amélioration du 28, rue Montant au Palais

Par courrier adressé à monsieur le maire de la Ville de Joigny, l'étude MILLARD-BERTHELIN en charge de la succession de cet immeuble a souhaité connaître l'intérêt de la SIMAD de se porter acquéreur dans le cadre de la rénovation du centre historique d'un bien situé 28, rue Montant au Palais.

Cet immeuble est composé à l'origine de :

- Une grande cave sous la maison
- Au rez-de chaussée : vestibule, grand salon, salle à manger, cuisine, cabinet de toilettes, WC
- Au premier étage trois chambres, petite cuisine, WC entre le 1^{er} et le 2^e étage
- Au deuxième étage : mansarde et grand grenier
- Jardin avec entrée sur la rue Rambaud et chambre séparée sur la rue Rambaud

La maison a été divisée en 5 appartements ne répondant pas aux normes actuelles d'habitabilité.

Projet de Rénovation

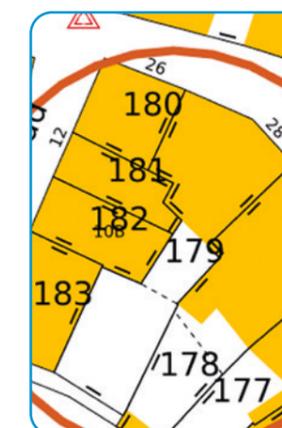
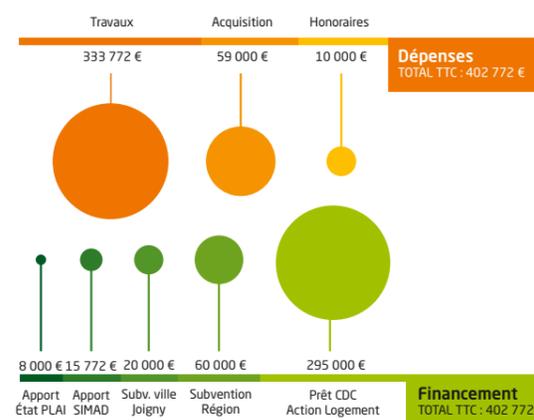
Création de 3 logements :

- RDC : 1 T3
- 1^{er} étage : 1 logement T2 bis
- 2^e étage : 1 logement T2 bis

Livraison 1^{er} semestre 2024



Plan de financement prévisionnel



Cadastre

Résultats des élections

des représentants des locataires



Les 4 millions de locataires hlm ont été appelés à élire leurs représentants, qui siègeront aux conseils d'administration de leur organisme hlm. Voici les résultats du scrutin du 30 novembre :

Sur 738 inscrits, 81 locataires ont voté, dont 11 nuls, blancs et 70 bulletins exprimés.

La liste d'ASSECO CFTD a obtenu 70 voix. Les administrateurs élus sont Madame Dominique HARANG et Monsieur Selçuk YALCIN.

Portraits

Nos apprentis 2022

La SIMAD poursuit son engagement dans la formation des apprentis en accueillant depuis septembre 2022 dans le cadre de leurs formations.

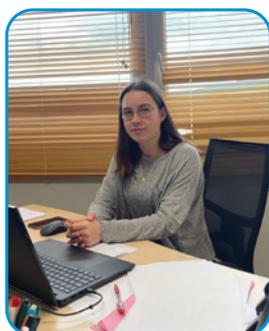
Alexandre LEPLAT



Alternant les semaines au Centre des Formations des Apprentis située à Venoy et les semaines de travail sur le patrimoine de la SIMAD, Alexandre bénéficie d'une formation avec son tuteur Thibaud Mandeville, dans le cadre de l'obtention de son Certificat d'Aptitude Professionnelle « jardinier paysagiste ». Accompagné de son tuteur, Alexandre intervient sur le patrimoine afin de l'entretenir et de le rendre plus attractif !

Un grand merci pour l'engagement de son tuteur : Thibaud Mandeville.

Léna Troadec



Dans le cadre de l'obtention de son BTS GPME « Gestion de la petite et moyenne Entreprise », Léna alterne les semaines au Centre interprofessionnel de Formations des apprentis situé à Auxerre et les semaines de travail au sein du service technique de la SIMAD.

Appels d'offres, compte rendu de chantier, gestion des réclamations locatives, bons de commandes... Léna bénéficie de l'expérience de ses tuteurs : Frédéric Bernot et Catherine Vauthier pour appréhender la complexité et la diversité des missions .

Un grand merci pour l'engagement de ses tuteurs : Frédéric Bernot et Catherine VAUTHIER.

La SIMAD reste disponible pour accompagner les jeunes Joviniens dans leur parcours de formation.