n°14 juillet 2018
Lettre semestrielle

la lettre SIMAD

Société Immobilière de la Madeleine

Journal des locataires de la SIMAD

Bien vivre à Joigny

édito

© image mairie de Joigny - photo by Emmanuel

La phase d'études de la rénovation urbaine de quartier de la Madeleine touche à sa fin. Depuis de longs mois des urbanistes, des architectes, des techniciens, des agents et des élus de la ville de Joigny et de la Communauté de Communes du Jovinien, travaillent à vous proposer des projets pour faire évoluer le quartier, avec pour seul but l'amélioration de la vie quotidienne des nombreux habitants de ce quartier.

La consultation des habitants a permis de faire évoluer les projets. Si tel ou tel projet ne trouvait pas de consensus, alors nous demandions aux spécialistes de retravailler leurs études.

Je souhaite voir changer le cadre de vie du quartier avec une adhésion la plus large possible de la population. Cette rénovation urbaine, c'est avec vous et pour vous.

La maîtrise des coûts et des charges, c'est un effort constant depuis 10 ans à la SIMAD.

Encore cette année 60 000 € vont être restitués à l'ensemble des locataires, c'est un gain de pouvoir d'achat important. Nous allons poursuivre d'importants travaux de réhabilitation énergétique, permettant de poursuivre la baisse de consommation de gaz. Après des mois de travaux, la Tour A2, 1, rue Voltaire a été entièrement refaite. Elle permettra de disposer à la location du T1 bis au T4 bis.

Nous avons mis beaucoup de soins pour offrir aux locataires séniors la possibilité de se maintenir dans leur logement en adaptant leur habitat : élévateur en pied d'immeuble, palier desservi par deux ascenseurs, douche adaptée... C'est une grande première, d'autres suivront. N'hésitez pas à déposer votre demande de logement.

Pour conclure, une rénovation bien engagée qui tient compte de votre avis, une consommation de gaz en baisse qui préserve votre pouvoir d'achat et répond aux enjeux environnementaux, ensemble nous avançons.

Bernard MORAINE
Maire de Joigny
Président de la SIMAD

sommaire

Édito ..... p. 1
Charges p.2-3
Les travaux / Portrait ..... p. 4-5
Devenir propriétaire ..... p. 6
Élections ..... p. 7
Portes ouvertes ..... p. 8

Charges 2017

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.

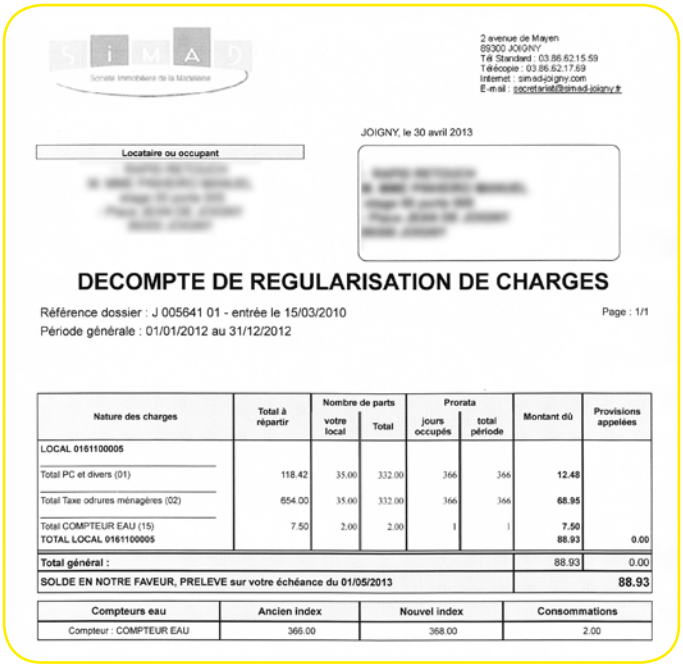
>> Explication

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...



S i M A D
Société Immobilière de la Madeleine

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 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		Prorata		Montant dû	Provisions appelées
		votre local	Total	jours occupés	total période		
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.

>> 60 000 € restitués au profit du pouvoir d'achat des locataires de la SIMAD

L'année 2017 se solde par un écart de 60 K€ remboursés aux locataires. La facture de gaz représente désormais 26 % du montant des charges. La poursuite des travaux de réhabilitation énergétique permettra de poursuivre la baisse de la consommation de gaz.

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

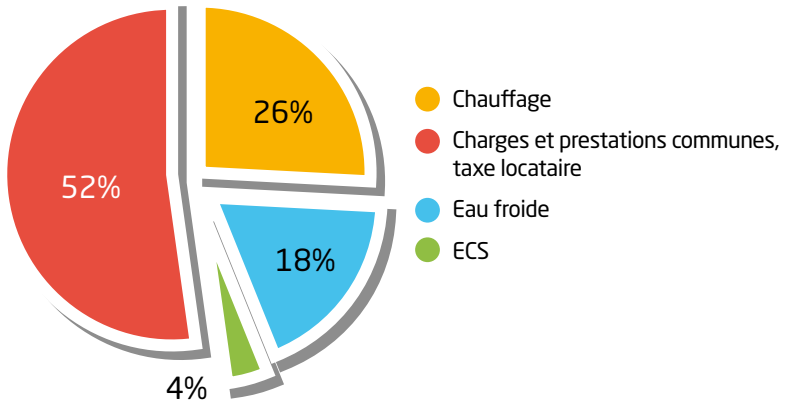
À noter

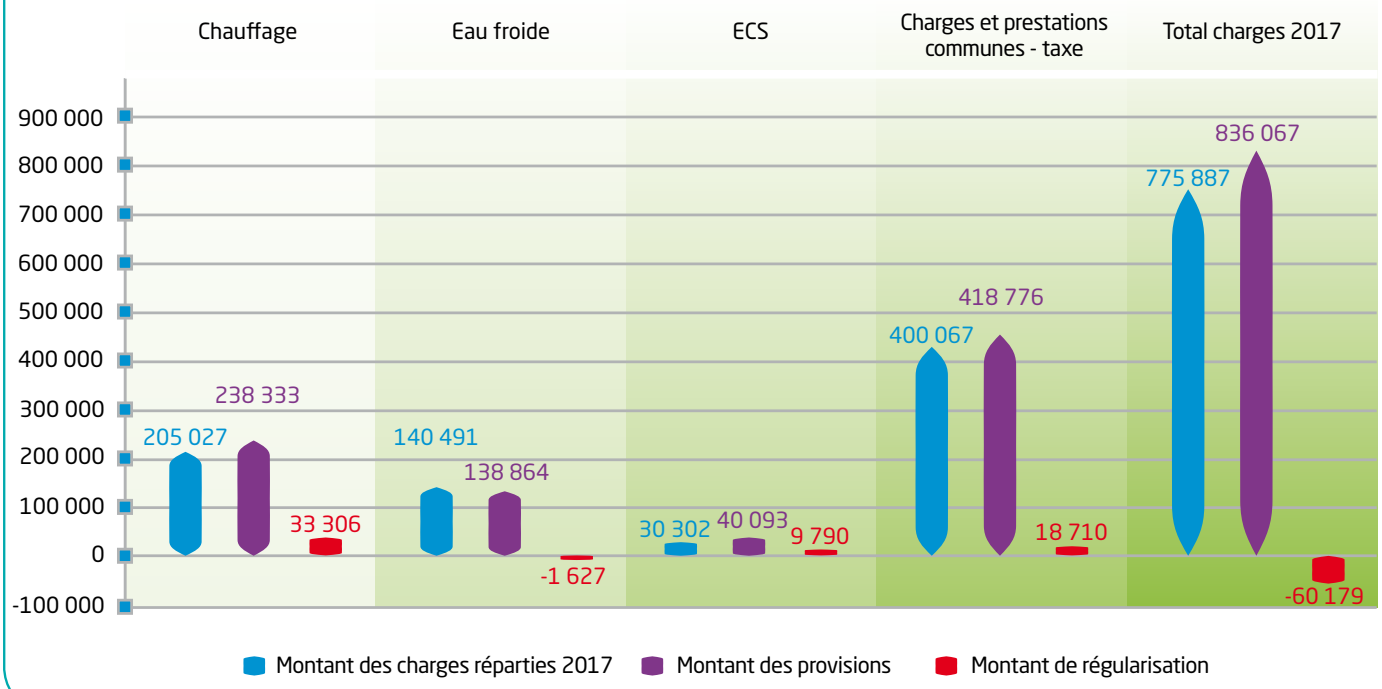
Nous vous rappelons d'être particulièrement attentif aux fuites d'eau sur vos appareils sanitaires.

- ***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.

Répartition des charges 2017





Les travaux

Plan stratégique de patrimoine Simad

Lancement de l'appel d'offres relatif à la réhabilitation thermique du bâtiment L situé 1-3 rue de l'Europe

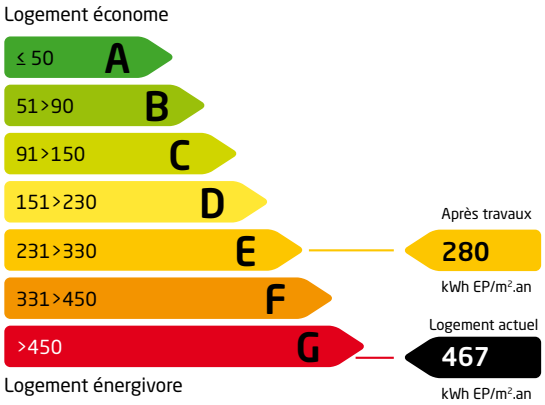
Le bouquet de travaux retenu pour le bâtiment L ne répond pas aux conditions d'obtention de l'Éco-Prêt logement social (consommation conventionnelle (CEP) < **195 kW hep/m² SHON.an** pour un bâtiment situé en zone H1b à une altitude inférieure à 400 m).

Il ne répond pas aux conditions pour la mobilisation des fonds FEDER et Région dont les conditions sont les suivantes :

- Gain minimal de 100 kWh/m².an
- Étiquettes cibles : A, B ou C.
- Niveau de Performance à minima : BBC Rénovation soit 104 kW hEP/m².an

Le bâtiment L se trouve en classe énergie G

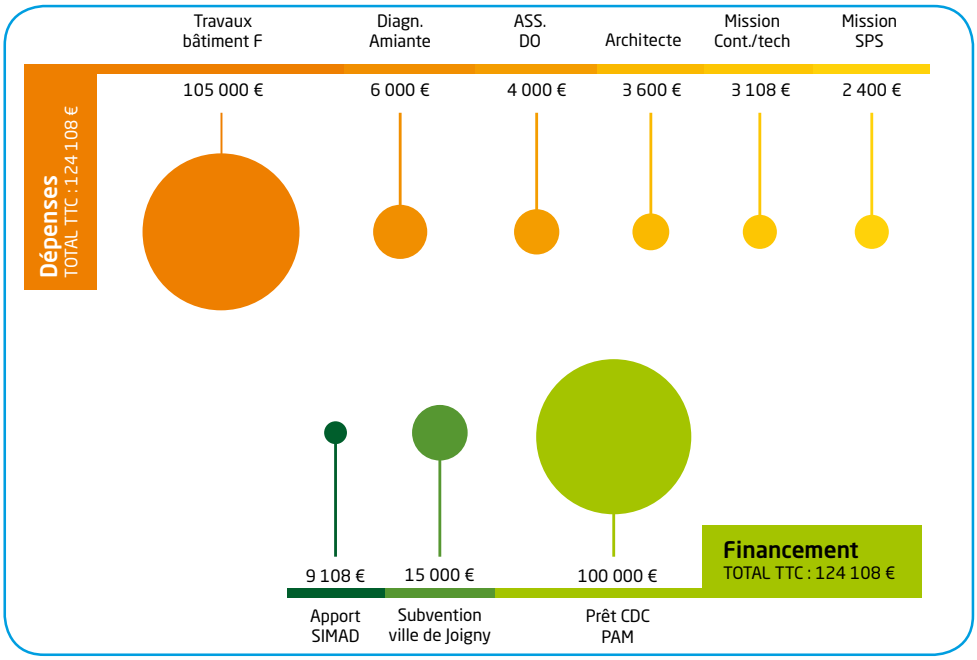
Pour la réhabilitation du bâtiment L, nous avons pour objectif d'atteindre une consommation conventionnelle < 280 kW hep/m²SHON.an.



Estimation des travaux : 105 000 € HT

Travaux	Bâtiment L CEP (kW hep/ m²SHON.an)	Bâtiment L Montant € TTC
0 État initial	467	
1 Isolation et étanchéité terrasse	321	45 000
2 Isolation des planches bas	294	15 000
3 VMC	282	35 000
4 Électricité courants faibles/Intratone	280	10 000

Plan de financement



Portrait

Stéphanie Serruys

Un nouveau visage au suivi social : Stéphanie SERRUYS a rejoint la SIMAD depuis décembre et assure notamment le recouvrement de vos loyers et charges. Elle vous accueille du lundi au vendredi de 8h à 11h30 et de 13h à 16h45 sur rendez-vous uniquement du lundi au jeudi.

Tél. : 03 86 62 53 54

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 : depuis 2007, 9 pavillons non conventionnés sont proposés à la vente et 1/3 des 10 logements conventionnés situés rue Jules Verne peut faire l'objet d'une cession.

Qui peut se porter acquéreur ? À quel moment ?

L'ensemble des locataires de la SIMAD à l'exclusion de tout autre acquéreur. Les biens fléchés à la vente sont proposés à leurs occupants et à l'ensemble des locataires de la SIMAD lorsque le bien se libère.

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

Contactez le service gestion locative : Camélia Belkaïd 03 86 62 53 52

Élections

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.

NEUF
Je loue sans frais d'agence

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

JOIGNY
Résidence Tour A2
1 rue Voltaire

T2 à louer
59 m² - 2e étage
434 € charges comprises
Accessibilité PMR*
* Personne à mobilité réduite

Logements du T1 bis au T4 bis également disponibles dans la résidence

Portes ouvertes
vendredi 15 & samedi 16 juin
10h-12h / 13-17h

SIMAD - 2, av. de Mayen 89300 Joigny
Service locatif : 03 86 62 53 52
Site : simad-location-joigny.fr
Simad Joigny

Ne pas jeter sur la voie publique. SIMAD RCS Sens B 506 350 057 Graphisme Sographiste.fr

SIMAD
Société Immobilière de la Madeleine

Joigny en Bourgogne

Directeur de publication : Bernard Moraine. Rédacteur en chef : Christophe Bausseron. Charte et mise en pages : Sophie Charetié.
Dépôt légal : 1er semestre 2018 - ISSN 053-3454. Impression : Imprimerie Barré. Site internet : simad-location-joigny.fr