n°15 janvier 2019
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

Il y a tout juste un an je faisais part de mon inquiétude liée à la mise en place de la Réduction de loyer solidarité, c'est-à-dire concrètement la baisse des APL compensées par la baisse des loyers !

Cette mesure se traduit pour la SIMAD par une perte de 150 000€ en 2018 soit l'équivalent du budget consacré aux travaux ! Malgré cet impact sur les capacités financières de la SIMAD, j'ai souhaité poursuivre mon engagement en matière de lutte contre l'habitat indigne et de réduction des consommations d'énergies primaires.

Cet engagement s'est concrétisé en 2018 par l'acquisition de neuf logements en centre ancien et un gain en moyenne de 3 étiquettes énergétiques pour 119 logements ! Mais si changer d'étiquette énergétique signifie une baisse de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, j'attends également une baisse de charge pour vous : conjuguer transition écologique et pouvoir d'achat !

Cet objectif, la SIMAD le poursuit avec un budget de charges maîtrisé et la poursuite des réhabilitations énergétiques. En 2019 les 38 logements du bâtiment A rue du groupe Bayard bénéficieront d'un bouquet de travaux correspondant à un bâtiment basse consommation ! Cette maîtrise des charges passe aussi par la gestion des déchets ménagers : je vous laisse découvrir le classement de votre immeuble et vous donne rendez-vous en 2019 pour améliorer le recyclage des déchets et alléger votre facture de redevance incitative.

La loi ELAN prévoit que les organismes qui gèrent moins de 12 000 logements se regroupent avant le 1er janvier 2021 pour atteindre ce seuil. Cette obligation n'entraînera pas la fusion de la SIMAD. Pour répondre à cette obligation, je travaille à la constitution d'un regroupement sous la Forme d'une Société Anonyme de Coopération (SAC). Les principes partagés et valeurs communes qui conduisent ma réflexion auront pour objectif principal d'assurer l'enracinement territorial de la gouvernance de la SIMAD.

Je souhaite à chacune et à chacun d'entre vous, une bonne et belle année 2019 et formule des vœux de santé, de bonheur et de paix.

Bernard MORAINE
Maire de Joigny
Président de la SIMAD

sommaire

Édito ..... p. 1
Budget ..... p. 2-3
Travaux ..... p. 4-5
Redevance incitative ..... p. 6-7
Maison des familles ..... p. 8
Bienvenue / Élections ..... p. 8

Budget 2019

Un budget contraint

Le conseil d'administration de la SIMAD du 19 décembre 2018 a adopté le budget de cette année.

La réduction de loyers de solidarité se traduit par une perte de 150 000 € en 2018.
Le CA a validé l'augmentation des loyers, conformément à l'indice du 2e trimestre 2018 de l'IRL : 1,25 % (précisons que les loyers de la SIMAD restent inférieurs en moyenne de 7 % à ceux fixés dans les conventions passées avec l'État).

Où va l'argent des loyers ?

Entretien, réparation et gros travaux : 398 500 €

- 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 ;
- Les gros travaux.

Remboursement des emprunts : 1 120 000 €

Contractés pour construire et réhabiliter. L'indexation des emprunts sur le livret A a réduit la charge financière.

Impôts directs : 688 700 €

- Taxes sur les salaires ;
- Taxes foncières, etc.

L'extension aux 1300 nouveaux quartiers prioritaires en 2016 de l'abattement de TFPB de 30 % pour les logements va permettre de ré-affecter une enveloppe d'environ 100 000 €. Cette mesure sera surtout inscrite dans le contrat de ville au service des habitants. La SIMAD s'engagera en contrepartie sur des niveaux de services renforcés pour favoriser le mieux vivre collectif.

Frais de fonctionnement : 272 100 €

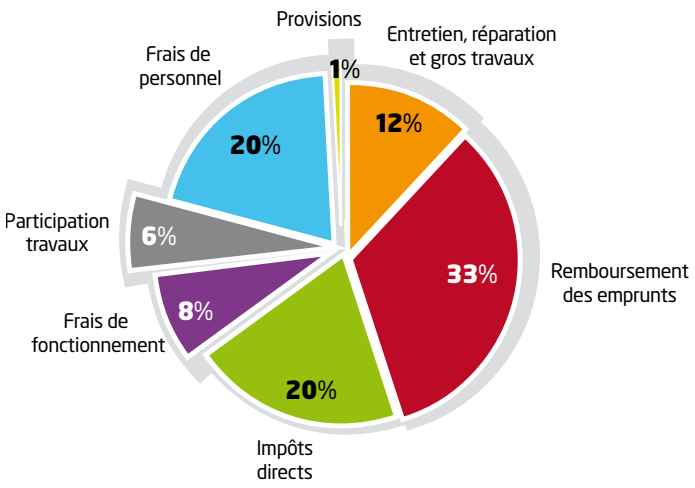
Ensemble des frais liés à l'activité quotidienne de la SIMAD (prime assurance, honoraires, frais, maintenance...).

Frais de personnel : 660 000 €

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 et démolition : 206 k€

Prévision 2019 en investissement : 3 600 k€.

Réhabilitation énergétique du bâtiment A **950 000 €** >>

Prêt Action Logement	426 000 €
Subventions Effilogie/ Feder	191 00 €
Total des prêts CDC	333 000 €

Acquisition / amélioration du bâtiment 7 place du 11 Novembre **573 382 €** >>

Subvention ANRU	37 800 €
Prêt Action Logement	60 800 €
Total des prêts CDC	460 000 €
Fonds propres	14 782 €

Acquisition VEFA 44 rue Cortel **196 800 €** >>

Prêts banque	190 000 €
Fonds propres	6 800 €

Construction 3 logements rue Courtin 2 **334 500 €** >>

Subventions PLAI	5 000 €
Total des prêts CDC	310 000 €
Prêt Action Logement	15 000 €
Fonds propres	4 500 €

Démolition bâtiment C **600 00 €** >>

Subventions ANRU	420 000 €
Fonds propres	180 000 €

Provisions sur charges locatives 2019

L'année 2017 s'est soldée par un écart de 60 000 € entre les provisions et les charges réparties au profit des locataires. Pour l'année 2018 la régularisation interviendra en avril 2019. Les provisions de charges 2019 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 1 106 560 € contre 1 076 000 € en 2018.

Eau : 160 000 €

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 : 322 560 €

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

Redevance incitative : 120 000 €

Depuis 2018 est mise en place de la redevance incitative (*cf.* article pages 6 et 7).

Électricité : 59 000 €

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

Nettoyage, hygiène et espace vert : 22 500 €

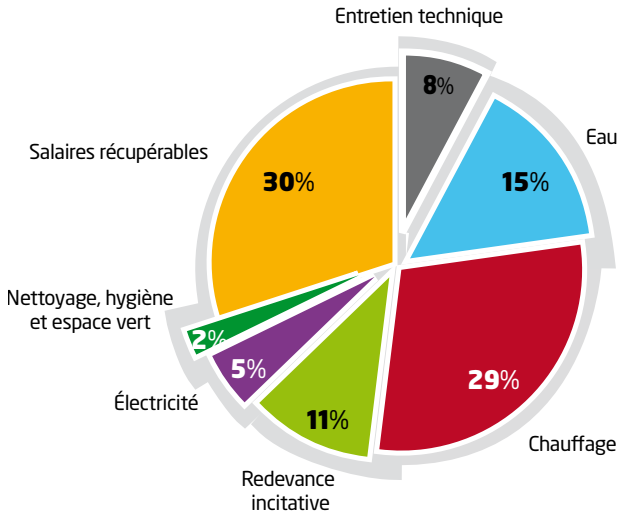
Achat des produits d'entretiens, de la dératisation, désinsectisation et du débouchage des colonnes eaux usées, élagage des arbres.

Salaires récupérables : 329 000 €

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 : 93 500 €

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.



Travaux

Béguinage* à Joigny ! Suite

Décembre 2018 : livraison de la Résidence Cortel.

En plein cœur historique de Joigny la SIMAD a livré une opération en acquisition amélioration de neuf logements, financés en PLUS/PLAI et par Action Logement.

Équipée d'un ascenseur, la Résidence Cortel a fait l'objet d'une réfection complète par les équipes de la SIMAD dans un temps record. Si les menuiseries extérieures ont été conservées, chaque logement a bénéficié d'embellissement, de l'installation de radiateur et chauffe-eau dernière génération, d'une rénovation de la ventilation et de la mise en sécurité électrique.

Coût total de l'opération :
» 612 000 €
dont 2 802 € de fonds propres.

Le changement de la porte d'accès et la mise en place de la solution intratone (interphone et contrôle d'accès) finiront d'achever cette réhabilitation. Cette opération s'inscrit dans la volonté commune de la SIMAD et de la ville de Joigny de ré-investir le centre ville.

Peau neuve pour la Tour A2 qui devient la Résidence Voltaire...

Engagés dès le mois de novembre 2017 les travaux de réhabilitation /restructuration s'achèveront en janvier 2019.

Construite à la fin des années 60 et comprenant 42 T4 et 1 T2, la Résidence offre désormais une offre de logements du T1 *bis* au T4 *bis*.

Elle bénéficie d'une seconde jeunesse puisque l'ensemble des composants a été revue pour lui offrir un gain de 4 étiquettes énergétiques de F à C !

La réfection des salles de bains, des ascenseurs, du hall d'entrée n'a eu qu'un leitmotiv : l'accessibilité !

Dotée de bacs à douche extra plat de 140/90 cm, chacun des dix niveaux dispose de deux accès ascenseur norme PMR et l'accessibilité du hall est assurée par un élévateur.

Assurer le maintien à domicile des seniors dans un cadre intergénérationnelle et sécurisée c'est l'ambition que la SIMAD a confié à son gardien Stefan TOMIC qui dispose de sa loge et de son logement au sein de la Résidence.

Coût total de l'opération :
» 2 500 000 €
dont 240 000 € de fonds propres.

* Les béguinages se sont développés à partir du XIII[e] siècle dans le nord de l'Europe. Ils désignaient un regroupement de logements individuels et de bâtiments communs au sein d'un espace clos. Les béguines, des religieuses, y vivaient en communauté, tout en conservant leur indépendance. Depuis les années 2000, les béguinages ont trouvé une autre vocation : le logement des seniors.

Décembre 2018 : réception des travaux de réhabilitation thermique des bâtiments D et F.

La réhabilitation thermique des 46 logements a permis un gain de trois classes énergétiques de E à B.

Le remplacement des chauffe-eau électriques présents dans chaque logement par deux chauffe-eau thermodynamiques collectifs doit permettre de réduire votre consommation d'électricité.

Outre la baisse de 64% de la consommation d'électricité nécessaire à la production d'eau chaude, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture permettra d'assurer 25% des besoins de la production d'eau chaude par pompe à chaleur.

Coût total de l'opération :

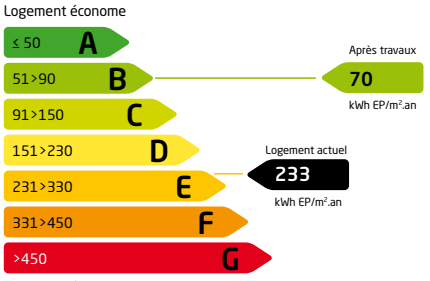
» 1 292 000 €

dont 99 000 € de fonds propres.

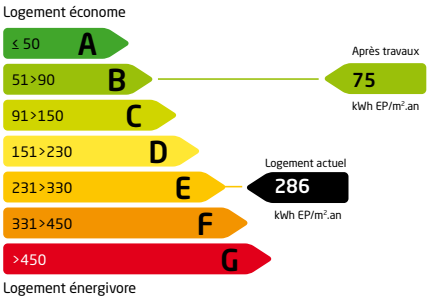
Étude EDF	Consommation estimée d'électricité par an pour la production d'ECS* avec chauffe-eau individuel	Consommation estimée d'électricité par an pour la production d'ECS* avec chauffe-eau thermodynamique collectif
Bâtiment D 28 logements	110 000 kWh	40 000 kWh
Bâtiment F 18 logements	70 000 kWh	25 000 kWh

* ECS : eau chaude sanitaire

Bâtiment D



Bâtiment F



Information

L'État va procéder au réaménagement de la T.N.T pour favoriser le très haut débit des mobiles.

En conséquence, les fréquences T.N.T vont changer le 29 janvier 2019.

La SIMAD a, une fois de plus, anticipé et a déjà fait procéder aux travaux nécessaires sur les équipements collectifs.

Néanmoins, vous devrez, dès le 29 janvier prochain, lancer une recherche automatique des chaînes sur votre téléviseur.

Le gardien de votre immeuble se tient à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.

Redevance incitative

Comment ça marche ?

Avant 2018, le service déchet ménagers de la Communauté de Communes du Jovinien était financé par la TEOM : la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette taxe était calculée en fonction de la valeur foncière de l'habitation sans considération de la production réelle des déchets. Depuis le 1er janvier 2018 La redevance incitative prend en compte la production de déchets non triés : C'est-à-dire les ordures ménagères. Elle ne concerne pas les déchets recyclables (bac ou sac jaune).

Pour maîtriser le coût du service re facturé par la SIMAD auprès de ses locataires nous avons défini en lien avec la Communauté de Communes du Jovinien le nombre et le volume des bacs pucés pour les immeubles de plus de 10 logements.

J'habite dans un immeuble de plus de dix logements, ma redevance incitative est de :

prog	adresse	bac 340 L	Redevance /an	bac 660 L	Redevance /an	bac 770 L	Redevance /an	Total Immeuble	Coût locataire	nb logements
101	Bat A	0	0 €	4	6 724 €	0	0 €	6 728 €	177 €	38
102	Bat B	12	10 824 €	0	0 €	0	0 €	10 836 €	271 €	40
104	Bat D	5	4 510 €	1	1 681 €	0	0 €	6 197 €	221 €	28
105	Bat E	3	2 706 €	3	5 043 €	0	0 €	7 755 €	149 €	54
106	Bat F	2	1 804 €	1	1 681 €	0	0 €	3 488 €	194 €	18
107	Bat G	12	10 824 €	0	0 €	0	0 €	10 836 €	208 €	53
108	Bat H	0	0 €	4	6 724 €	0	0 €	6 728 €	187 €	36
109	Bat J	4	3 608 €	0	0 €	0	0 €	3 612 €	151 €	28
110	M. AYME	0	0 €	0	0 €	5	9 745 €	9 750 €	157 €	62
111	Bat L	0	0 €	2	3 362 €	0	0 €	3 364 €	140 €	24
112	Résidence Voltaire	0	0 €	0	0 €	4	7 796 €	7 800 €	156 €	50
113	Bat B2	0	0 €	2	3 362 €	0	0 €	3 364 €	120 €	28
114	Bat C2	0	0 €	4	6 724 €	0	0 €	6 728 €	177 €	38
115	Bat D2	0	0 €	5	8 405 €	0	0 €	8 410 €	183 €	46
116	TOUR T6	0	0 €	0	0 €	8	15 592 €	15 600 €	163 €	96
118	ST-Jacques	3	2 706 €	0	0 €	0	0 €	2 709 €	113 €	24
Total Immeuble plus de dix logements		41	36 982 €	26	43 706 €	17	33 133 €	113 905 €	172 €	663

Volume du bac	Redevance /an	Nb de levées par an comprises dans la redevance
340 l	902	104
660 l	1681	104
770 l	1949	104

Coût moyen de la collecte par logement

» **172 € /an**

pour 104 levées.

JE TRIE BIEN : J'ÉCONOMISE ET JE PRÉSERVE L'ENVIRONNEMENT

Nous constatons des disparités importantes entre immeubles liées au RESPECT DES CONSIGNES DE TRI DANS LES BACS JAUNES ! Pour réduire votre facture, réduisons les bacs ordures ménagères au profit des bacs jaunes.

Des doutes sur le tri ?

Visitez le site de la Communauté de Communes du Jovinien
http://www.ccjovinien.fr/la-collecte-selective

J'habite dans un immeuble de vieille ville, J'utilise les sacs prépayés :

Sont concernés : Résidence Place Jean-de-Joigny, Résidence Cortel, Immeuble Rambaud et Immeuble Verlaine.

Comment est calculée la redevance ?

Une dotation initiale en sacs est comprise dans la part fixe : 40 sacs de 30 L ou 50 L.

VOUS AVEZ UNE HABITATION EN CENTRE-VILLE DE JOIGNY (vieille ville)

Volume du sac	Redevance /an	Nb de rouleaux de 40 sacs par an compris dans la redevance	Rouleau supp.
50 L	130 €	2	33 €

La SIMAD en contrepartie de la facturation de la redevance annuelle vous remettra 40 sacs contre émargement. Nous vous invitons à déposer vos sacs prépayés dans les bacs présents dans les parties communes de votre immeuble ou de les déposer les jours de collecte aux endroits identifiées par la CCJ.

Une fois ce quota de sacs épuisé, vous avez la possibilité d'acheter d'autres rouleaux de sacs.

Où se procurer les sacs prépayés ?

Pour acheter ces rouleaux de sacs, vous devez vous présenter à la CCJ avec un justificatif de domicile de moins de 6 mois.

J'habite dans une habitation hors périmètre de la vieille ville, j'utilise le bac correspondant à ma production de déchet :

Volume du bac	Redevance /an	Nb de levées par an comprises dans la redevance	Coût supp. par levée si >26
80 L	129 €	20	3 €
120 L	156 €	20	4 €
180 L	196 €	20	6 €
240 L	236 €	20	8 €

La maison des familles

Un lieu de ressources

La Maison des familles est un lieu de proximité et un espace aussi bien pour les familles, les enfants, les adolescents que les partenaires du territoire.

Ce lieu ressource permet aux habitants du quartier d'avoir un endroit pour s'exprimer, se sentir utile, partager entre les uns et les autres, au travers d'ateliers, d'échanges et également de pouvoir trouver des réponses par le biais des permanences proposées (référent PRE, service jeunesse, médiation, référent famille, intervenants extérieurs spécialisés, maison des adolescents, etc.).

REJOIGNEZ-NOUS
au 2 avenue de Mayen, appt 23
au 2e étage (anciennement CDI)

Pour + renseignements sur le bénévolat, les permanences, les ateliers ou autre : 06 16 57 19 13 (Justine)

L'objectif de la Maison des familles est de pouvoir répondre aux besoins des habitants avec l'aide des personnes souhaitant devenir bénévole.

Bienvenue

Ils ont rejoint la SIMAD en 2018

Depuis le 1er novembre 2018 monsieur Frédéric BERNOT succède à Jean-François GALLIMARD (qui a fait valoir ses droits à la retraite) à la Direction du Patrimoine. Professionnel du monde HLM, âgé de 48 ans. Il a déjà occupé ce poste de 2006 à 2012 au sein de la SIMAD.

Présente depuis le 1er septembre 2018 à l'accueil de la SIMAD, Stéphanie SARGEL dispose d'un CDI depuis le 1er novembre dernier.

En remplacement de monsieur SIMON démissionnaire, monsieur PEREIRA Manuel occupe le poste de gardien logé depuis le 1er novembre 2018. M. PEREIRA s'occupe des immeubles A-B-D-E-F-G-H.

Noémie LEROY, titulaire d'une formation d'agent d'entretien, assure depuis le 1er octobre 2018 le nettoyage quotidien de cinq immeubles (résidence Voltaire, bâtiments B2/C2/D2 et résidence Cortel).

Élections

Résultat des éléctions des représentants des locataires

La SIMAD a organisé, le 29 novembre 2018, l'élection de ses deux représentants des locataires au sein de notre Conseil d'Administration. Inscrits – 691 / Votants 67 / Nuls – blancs 13 / Exprimés 54

Monsieur YALCIN Selçuk	**ASSECO CFDT**	élu avec 30 votes, soit 55,55%des voix
Madame D'HONT Corinne	**AFOC**	élu avec 24 votes, soit 44,45% des voix

Félicitations aux deux élus pour 4 ans.

Directeur de publication : Bernard Moraine. Rédacteur en chef : Christophe Bausseron. Charte et mise en pages : Sophie Charetié.
Impression : Imprimerie Barré. Dépôt légal : 1er semestre 2019 - ISSN 053-3454. **Site internet : simad-location-joigny.fr**