

la lettre



Société Immobilière de la Madeleine

Journal des locataires de la SIMAD

Bien vivre à Joigny

édito

Merci de votre confiance



© Image mairie de Joigny - photo by Emmanuel

2020, une année particulière pour moi : celle de la fin de mon second et dernier mandat de maire de Joigny et donc de la présidence de la SIMAD.

En effet, le 15 et éventuellement le 22 mars, il y aura les élections municipales, à Joigny comme partout en France. En février 2018, j'avais annoncé publiquement mon désir d'en rester là et de décrocher l'écharpe de maire et quand on est maire, on est de fait le président de la SIMAD. Même si je ne me représente pas, la loi électorale m'interdit de faire le bilan de 12 ans de présidence à la tête de la SIMAD.

Alors, qu'il me soit permis d'adresser mes plus vifs remerciements aux personnels passé et présent de la SIMAD. Messieurs Michel Renaud et Christophe Bausseron les deux directeurs, les cadres, les chefs d'équipes, les salariés des services administratifs et techniques et les gardiens.

Grâce à leurs dévouement, ils ont travaillé au confort et au cadre de vie. Toutes les demandes de chaque locataire à pu être traité dans les meilleurs délais, sauf exception. En témoignent les enquêtes de satisfaction, qui atteignent tous les ans des niveaux remarquables.

Je veux aussi remercier les membres des différentes commissions, en particulier ceux de la commission d'attribution de logement. Ils ont fait preuve d'une grande intégrité dans le traitement des demandes. Merci aussi aux membres du conseil d'administration qui ont fait preuve d'assiduité et de bons choix stratégiques pendant ces 12 ans.

Quand à moi, je vous dis :

« Merci de votre confiance, ce fut un plaisir et un honneur de vous servir. Belle année à vous toutes et tous, prenez soin de vous, de vos proches et de notre belle planète.

Bernard MORAINÉ
Maire de Joigny
Président de la SIMAD

Édito	p. 1	HACT France	p. 5
Budget	p. 2-3	Redevance incitative	p. 6
Inauguration	p. 4	Rétrospective 2014/2019..	p. 7-8

sommaire

Budget 2020

Sous contrainte de la réduction de loyers de solidarité

Le conseil d'administration de la SIMAD du 17 décembre 2019 a adopté le budget 2020.

La réduction de loyers de solidarité se traduit par une perte de Chiffre d'Affaires de 274 000€. Le conseil d'administration a validé une hausse conforme à l'indice de référence des loyers soit 1,53%.

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 : 383 000 €

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 ;
- Les gros travaux.

Remboursement des emprunts : 1 273 000 €

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

Impôts directs : 562 000 €

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

Frais de fonctionnement : 282 000 €

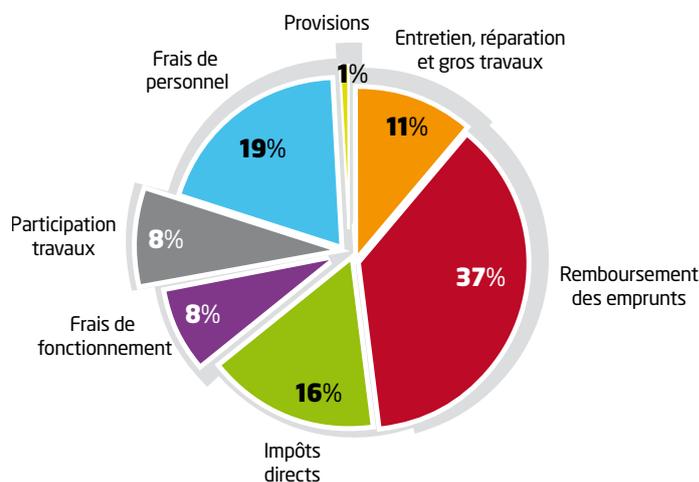
Ensemble des frais liés à l'activité quotidienne de la SIMAD (prime assurance, honoraires, frais, maintenance...).

Frais de personnel : 676 000 €

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 : 288 000 €

Réhabilitation énergétique du bâtiment B 1 150 000 € >>	Subventions Effilogie/ Feder	195 000 €
	Total des prêts CDC	810 000 €
	Fonds propres	145 000 €

Réhabilitation énergétique du bâtiment J 500 000 € >>	Total des prêts CDC	364 000 €
	Sub. région et FEDER	96 000 €
	Fonds propres	40 000 €

Réhabilitation énergétique du Centre Ancien 300 000 € >>	Prêts banque	210 000 €
	Subventions	60 000 €
	Fonds propres	30 000 €

Radiateurs Saint-Jacques 40 000 € >>	Fonds propres	40 000 €
---	---------------	----------

CONSTRUCTION 2 logements + Albert Garnier 385 000 € >>	Sub. région	12 000 €
	Emprunts CDC	310 000 €
	Emprunts Action Logt	30 000 €
	Fonds propres	33 000 €

Provisions sur charges locatives 2020

L'année 2019 s'est soldée par un écart de 23 000 € entre les provisions et les charges réparties au profit des locataires. Pour l'année 2020 la régularisation interviendra en avril 2021.

Les provisions de charges 2020 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 1 106 000 €.

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 €

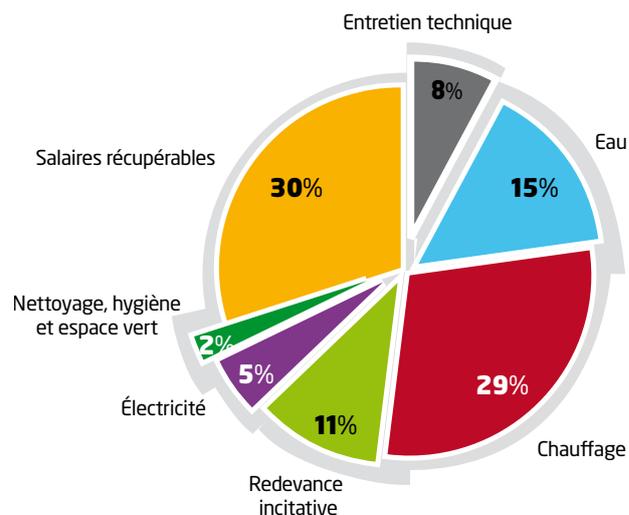
Achat des produits d'entretiens, de la dératisation, désinsectisation et du débouchage des colonnes eaux usées, élagage des arbres.

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.

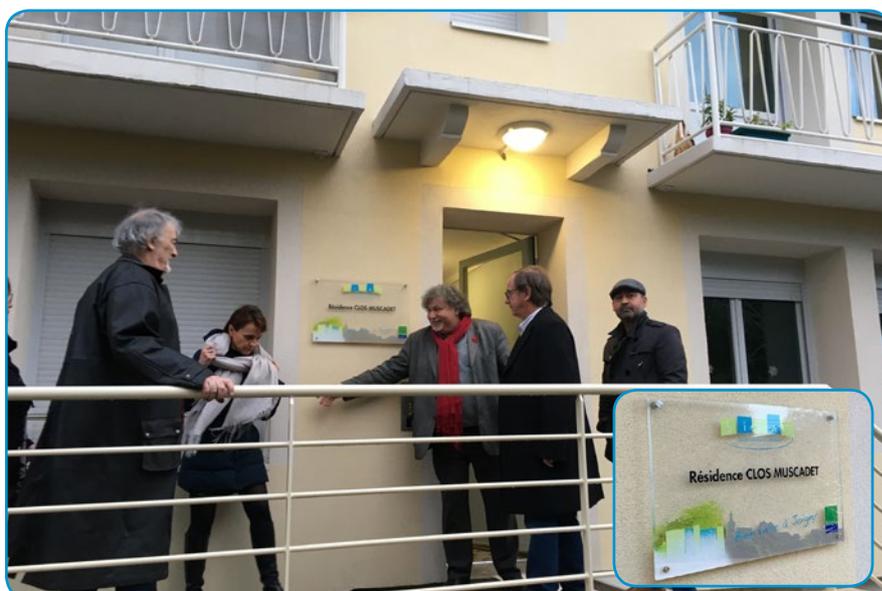


Inaugurations

Résidence Voltaire, Clos Muscadet et Résidence Cortel



Les administrateurs : M. MORAINÉ, M. JOSSELIN, M. COURTAT, MME DHONT (ASSECO)
MME TURPIN, Déléguée du Préfet. M. BAUSSERON DG SIMAD.



Les administrateurs: M. MORAINÉ, M. COURTAT, M. YALCIN (AFOC).



La société « Habitat Aménagement et Coopération des Territoires » (HACT France) a vu le jour le 18 décembre. Elle est constituée de 19 sociétés d'économie mixte (Sem) immobilières agréées, toutes adhérentes à la FedEpl.

Une nouvelle structure de 22 060 logements et 139 millions d'euros de chiffre d'affaires

Annoncée lors du Congrès national des Epl de Strasbourg en octobre dernier, cette société compte 22 060 logements, loge 53 000 locataires et intervient sur les domaines complémentaires en réponse aux besoins de développement des territoires : opérations Cœur de ville, aménagement, commerces et locaux tertiaires.

Elle totalise un chiffre d'affaires global de 139 millions d'euros et emploie 442 ETP.

Les associés entendent s'inscrire pleinement dans le nouveau cadre législatif introduit par la loi ELAN sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique en franchissant une nouvelle étape par la constitution d'une société de coordination en faveur du maintien et du développement d'une action publique de proximité.

« Celle-ci va les conduire à faire sensiblement évoluer leur modèle économique tout en confirmant leur plus-value consacrée pour la première fois dans la loi, à savoir l'exercice d'activités complémentaires leur permettant d'apporter aux territoires la réponse globale en matière d'habitat dont ils ont besoin », souligne Frédérique Calandra, présidente de la Commission logement de la FedEpl.

Des valeurs communes, des activités complémentaires

Les Epl membres de la nouvelle société sont implantées sur l'ensemble du territoire national. Dotées d'une gouvernance publique qui associe des partenaires privés, les Sem immobilières garantissent la prise en compte des enjeux des territoires, demeurant des opérateurs de proximité agiles et dynamiques.

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.

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.

Ces trois axes majeurs de développement seront mis au service de l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires :

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

MEMBRES HACT FRANCE

Programme	Dépt	Lgts gérés
SEM ASSOCIEES	67	560
FOYER DE LA BASSE BRUCHE	25	3 174
IDEHA	93	2 157
NOISY LE SEC HABITAT	13	2 330
SACOGIVA	78	383
SAEM MAISONS-LAFITTE	80	377
SAIP	92	1 641
SCEAUX BOURG LA REINE HABITAT	86	1 813
SEM HABITAT PAYS CHATELLERAUDAIS	65	1 254
SEMI DE TARBES	93	904
SEMINOC	78	1 078
SEMIR	13	1 210
SEMISAP	79	709
SEMIE DE NIORT	77	486
SEMMY	89	903
SIMAD	24	482
URBALYS HABITAT	94	137
VINCEM	83	2 241
SAGEM (83)	69	221
TOTAL		22 060

Redevance incitative

1^{er} bilan

Depuis le 1^{er} janvier 2018 la Redevance Incitative a remplacé la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères : désormais la production réelle de déchets non triés détermine le montant de votre contribution à la collecte des ordures ménagères.

Un zoom sur les immeubles de plus de 10 logements montre que nous avons réussi à réduire notre production de déchets non triés puisque nos simulations pour l'année 2019 indiquent une baisse du coût moyen par logement de -10% pour l'ensemble des immeubles concernés avec des baisses entre 25 et 30% pour certains immeubles !

L'achèvement de l'externalisation des bacs s'achève avec l'immeuble G rue Victor Hugo

Le challenge pour 2020 ? Poursuivre la baisse de production des déchets non triés en mettant en place des bacs à composter en pied d'immeuble

Alors rendez-vous avec le syndicat des déchets de l'Yonne pour ensemble poursuivre une action bénéfique à notre environnement et à votre pouvoir d'achat !



- La régularisation de charges 2019 qui interviendra en avril 2020 garde pour clef de répartition la surface de votre logement.

Programme	Immeuble	nb logement	Somme de SimuLation RI 2019	SOMME Redevance Incitative 2018	coût logement 2019	coût logement 2018	évolution en €	% évolution2
101	Bat A	38	6 726 €	6 728 €	177 €	177 €	-0,05 €	-0,03%
102	Bat B	40	5 416 €	10 836 €	135 €	271 €	-135,50 €	-50,02%
104	Bat D	28	4 389 €	6 197 €	157 €	221 €	-64,57 €	-29,18%
105	Tour E	54	6 071 €	7 755 €	112 €	144 €	-31,19 €	-21,72%
106	Bat F	18	3 487 €	3 488 €	194 €	194 €	-0,06 €	-0,03%
107	Bat G	53	9 027 €	10 836 €	170 €	204 €	-34,13 €	-16,69%
108	Bat H	36	6 726 €	6 728 €	187 €	187 €	-0,06 €	-0,03%
109	Bat J	28	3 363 €	3 612 €	120 €	129 €	-8,89 €	-6,89%
110	Tour Marcel-Aymé	62	7 798 €	9 750 €	126 €	157 €	-31,49 €	-20,03%
111	Bat L	24	3 363 €	3 364 €	140 €	140 €	-0,04 €	-0,03%
112	Résidence Voltaire	50	7 797 €	7 800 €	156 €	156 €	-0,06 €	-0,04%
113	Bat B2	28	3 363 €	3 364 €	120 €	120 €	-0,04 €	-0,03%
114	Bat C2	38	6 726 €	6 728 €	177 €	177 €	-0,05 €	-0,03%
115	Bat D2	46	8 408 €	8 410 €	183 €	183 €	-0,04 €	-0,02%
116	Tour T6	96	15 595 €	15 600 €	162 €	163 €	-0,05 €	-0,03%
118	Résidence Saint-Jacques	24	2 600 €	2 709 €	108 €	113 €	-4,54 €	-4,02%
Total général		663	104 637 €	113 905 €	152 €	172 €	-20,24 €	-11,78%

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

Rétrospective 2014/2019

2014

Décembre 2014 Livraison Chaufferie
TOUR A2 **138 K€**



2015

Livraison travaux réhabilitation thermique bât. C2 **38 logts**
27 k€/logt

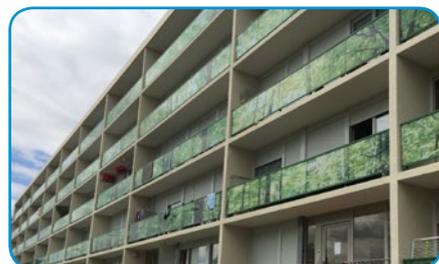
- Économies d'énergie **190** kwhep/m² shon.an
- Rejets de CO² évités par an **77 716** kg CO²/an



2016

Livraison travaux réhabilitation thermique bât. D2 **46 logts**
29k€/logt

- Économies d'énergie **115** kwhep/m² shon.an
- Rejets de CO² évités par an **65 000** kg CO²/an



Novembre 2016
livraison de 4 logements norme PMR
Résidence GOUNOD



2017

Livraison travaux réhabilitation thermique
bât. Place Jean-de-Joigny
20 logts 22 k€/logt

- Économies d'énergie **171** kwhep/m² shon.an
- Rejets de CO² évités par an **13 237** kg CO²/an



Livraison travaux acquisition amélioration de **6 logts 107 k€/logt**

- Économies d'énergie **268** kwhep/m² shon.an
- Rejets de CO² évités par an **28 709** kg CO²/an



Réception 96 logements réhabilitation électrique
2 972 €/logt



*Entre 2014 et 2019
quatre ventes de logements individuels aux locataires
de la SIMAD.*

Rétrospective 2014/2019 (suite)



2018

Livraison travaux réhabilitation /restructuration **50 logts 55 k€/logt**

- Économies d'énergie **338** kwhep/m² shon.an
- Rejets de CO² évités par an **66 176** kg CO²/an

Livraison travaux réhabilitation thermique bât. D **28 logts 29 k€/logt**

- Économies d'énergie **133** kwhep/m² shon.an
- Rejets de CO² évités par an **27 481** kg CO²/an

bât. F **18 logts 34 k€**

- Économies d'énergie **205** kwhep/m² shon.an
- Rejets de CO² évités par an **26 728** kg CO²/an



2019

Septembre 2019 démolition bâtiment C **700 k€**

2020

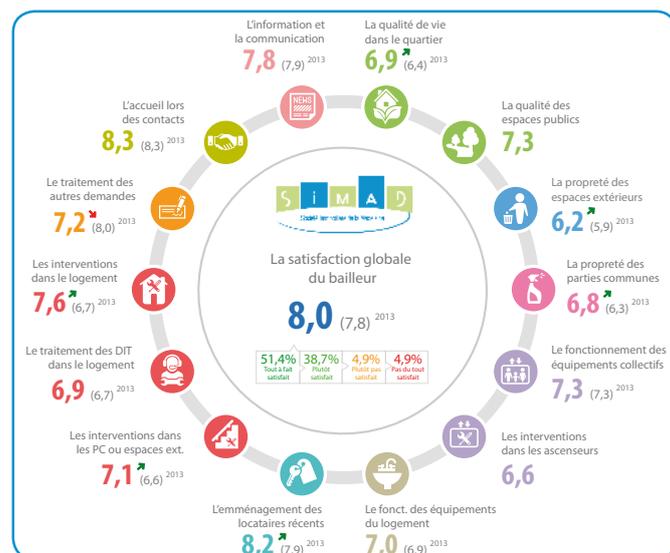
2020 Livraison travaux réhabilitation thermique bât. A **38 logts 27 k€**

- Économies d'énergie **157** kwhep/m² shon.an
- Rejets de CO² évités par an **38 265** kg CO²/an



BILAN MARS 2014 À MARS 2020

- 30 logements neufs ou acquisitions/ améliorations livrés
- 262 logements réhabilités BBC REHABILITATION (mini étiquette énergétique C < 104 kWh/m² shon /an)
- 44 logements démolis
- Dépense Gros entretien : 150K€/an
- Entretien Courant : 100K€/an
- Dépense Régie : 70K€/an
- Dépense P3 : 35K€/an



Enquête de satisfaction 2016