



SIMAD
MEMBRE HACT FRANCE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE

la lettre

Journal des locataires de la SIMAD

Lettre semestrielle
n°19 mars 2021

Bien vivre à Joigny

édito

Petites villes de demain



2020 fut une année rude. Pour autant, la SIMAD souhaite maintenir son niveau d'exigence pour ses locataires et poursuivra cet effort en 2021 malgré l'application de la réduction de loyer de solidarité qui vise à compenser la baisse des APL décidée par l'État il y a deux ans.

La poursuite d'investissements comme ceux sur la Tour Marcel-Aymé doit nous permettre de poursuivre notre politique de réhabilitation énergétique. La SIMAD est d'ailleurs l'un des bailleurs sociaux de Bourgogne-Franche Comté les plus en avance pour mener sa transition, au meilleur bénéfice des locataires, en terme de qualité de logement ou des charges locatives.

La ville de Joigny est entrée depuis quelques jours dans la démarche nationale « Petites Villes de Demain ». Le principe ? Inscrire notre ville dans une démarche de réhabilitation de notre centre ancien notamment.

Ce sont 6 ans d'accompagnement de l'État pour 1 000 territoires à travers le pays, dont le nôtre, dans une démarche à la fois de soutien à l'ingénierie (comme par exemple les recrutements prochains d'un « Manager de centre-ville » pour aider nos commerçants et d'un architecte municipal pour accélérer nos chantiers et réaliser des économies) et de potentiels financements pour nos projets.

Tout cela vient en résonance avec l'engagement de la SIMAD d'engager 2 700 K€ sur les dix prochaines années pour la réhabilitation du centre ancien et plus particulièrement la rue Cortel.

Joigny, demain, C'est l'espoir que nous caressons collectivement que de retrouver un monde sorti de la crise sanitaire. Je veux à ce titre redire, dans l'attente d'une vaccination ouverte à tous, l'importance du respect des gestes barrières et assurer de ma reconnaissance les agents de la SIMAD qui s'engagent chaque jour pour maintenir un service de qualité.

Nicolas SORET
Maire de Joigny,
Président de la SIMAD,
Président de la Communauté de Communes du Jovinien,
Conseiller départemental.

Édito	p. 1	Le contrat 3D	p. 5-6
Budget	p. 2-3	Numérique	p. 8
Domaine Courtin	p. 4		

sommaire

Budget 2021

Sous contrainte de la réduction de loyer de solidarité*

Le conseil d'administration de la SIMAD du 14 décembre 2020 a adopté le budget 2021.

La réduction de loyer 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 0,66 %.

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 : 333 000 €

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 : 1 169 973 €

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

Impôts directs : 563 000 €

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

Frais de gestion : 341 600 €

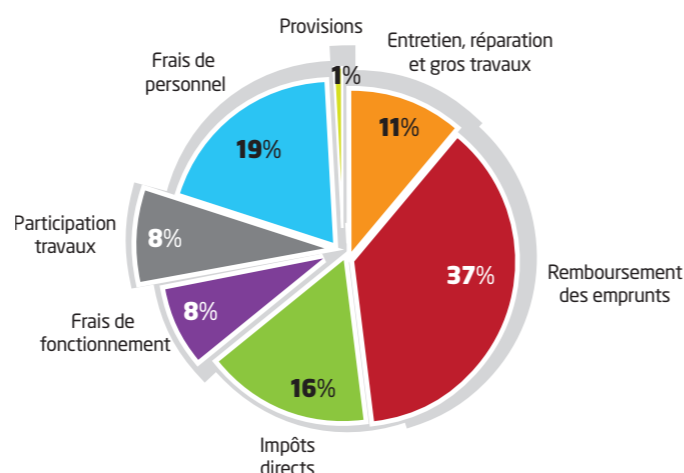
Ensemble des frais liés à l'activité quotidienne de la SIMAD (primes assurances, honoraires, frais, maintenance, achats, sinistres, cotisations...).

Frais de personnel : 648 000 €

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.



La RLS, mais qu'est-ce que c'est ?

La Réduction de Loyer de Solidarité ou RLS est effective depuis février 2018.

Une compensation à la baisse des APL

Avec la loi ÉLAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), le Gouvernement a affiché la volonté de réduire la dépense publique associée aux Aides Personnalisées au Logement (APL). En revanche, afin de préserver le pouvoir d'achat des locataires, cette baisse des APL est compensée par les bailleurs sociaux (HLM).

Une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) doit donc être appliquée obligatoirement par la SIMAD sur les loyers des locataires concernés.

Et qui est concerné ?

Les locataires sont concernés s'ils occupent un logement social conventionné et bénéficient de l'APL.

Participation travaux de réhabilitation et construction : 212 000 €

Réhabilitation énergétique de la tour Marcel-Aymé 1 150 000 €	>>	Subventions Effilogie/Feder	195 000 €
	>>	Total des prêts CDC	810 000 €
	>>	Fonds propres	145 000 €
Acquisition du Centre Ancien 300 000 €	>>	Prêts banque	210 000 €
	>>	Subventions	60 000 €
	>>	Fonds propres	30 000 €
Radiateurs Rambaud et pavillons rue Nautilus 15 000 €	>>	Fonds propres	15 000 €
	>>	CONSTRUCTION Montaigne II 241 500 €	
	>>	Sub. région	24 000 €
	>>	Emprunts CDC	180 000 €
	>>	Emprunts Action Logt	15 000 €
	>>	Fonds propres	22 500 €

Provisions sur charges locatives 2021

L'année 2019 s'est soldée par un écart de 27 111 € entre les provisions et les charges réparties au profit des locataires. Pour l'année 2021, la régularisation interviendra en avril 2022.

Les provisions de charges 2021 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 1 118 060 €.

Eau : 145 000 €

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. Plus vous trie, moins vous payez.

Électricité : 59 000 €

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

Nettoyage, hygiène et espace vert : 32 500 €

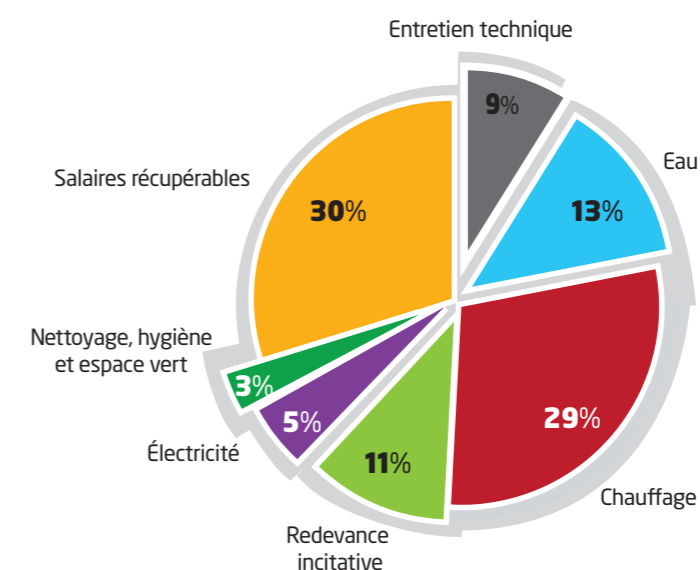
Achat des produits d'entretien, de la dératisation, désinsectisation et du débouchage des colonnes eaux usées, élagage des arbres.

Salaires récupérables : 338 000 €

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 : 101 000 €

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.



Domaine Courtin : maison de ville norme PMR

Livraison prévue en décembre 2021

Situé en périphérie du centre bourg, le nouveau programme de la SIMAD, comporte trois logements individuels de plain-pied avec leur emplacement de stationnement, répondant aux aménagements nécessaires à la norme PMR (personnes à mobilité réduite).

Un programme réalisé par la SIMAD dans le cadre d'un contrat de Promotion Immobilière avec l'entreprise CHÊNES CONSTRUCTION sur un terrain comportant 5 logements livrés en 2017.

Chaque logement, dispose d'un séjour ouvert sur la cuisine, de deux chambres, une salle d'eau avec douche à l'italienne. Cette opération s'inscrit dans la volonté de la SIMAD et de la ville de Joigny d'offrir un habitat accessible adapté au vieillissement.

L'aménagement intérieur a fait l'objet d'études afin de faciliter la vie des occupants : larges ouvrants, prises en hauteur, salles d'eau ergonomiques, grandes surfaces permettant la circulation des personnes à mobilité réduite. D'autres aménagements peuvent intervenir en fonction du degré de handicap des locataires.

À l'initiative de la ville de Joigny, et face à l'attente suscitée par ces logements, 2 nouveaux pavillons seront livrés rue Montaigne en septembre 2022 afin de garantir aux habitants et à leur famille que tout est mis en œuvre pour le « bien vieillir » des habitants. La SIMAD a pris en compte à la fois l'aménagement des accès extérieurs et collectifs pour proposer un habitat à coût modéré avec une performance énergétique certaine.

En 2021, La Simad poursuit l'adaptation de son patrimoine au vieillissement en réhabilitant 62 logements avec l'installation de douches et sanitaires adaptés.

En images



Pose de la première pierre par M. le maire, Nicolas Soret.

En quelques chiffres

3 logements individuels RT 2012 de type 3
 >> 1 Logement PLAI
 >> 2 logement PLUS

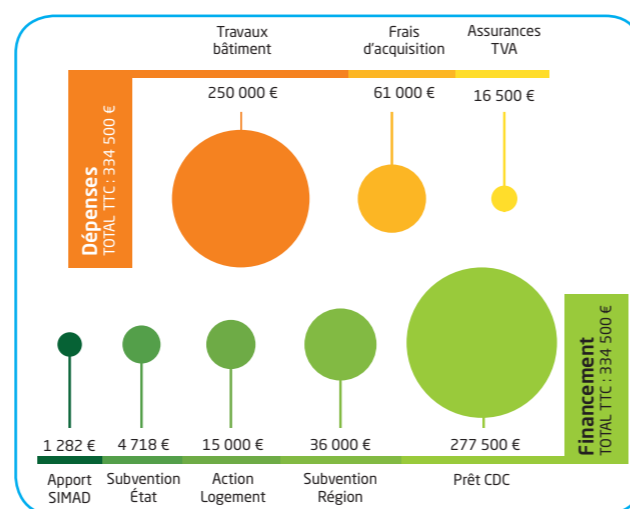
étiquette B : 64 kWhEP/m².an

Surface habitable du programme 202,05 m²

loyers proposés >>
 • PLUS : 5,32€ /m² par mois*
 • PLAI : 4,72€ /m² par mois*

Coût prévisionnel du programme locatif :

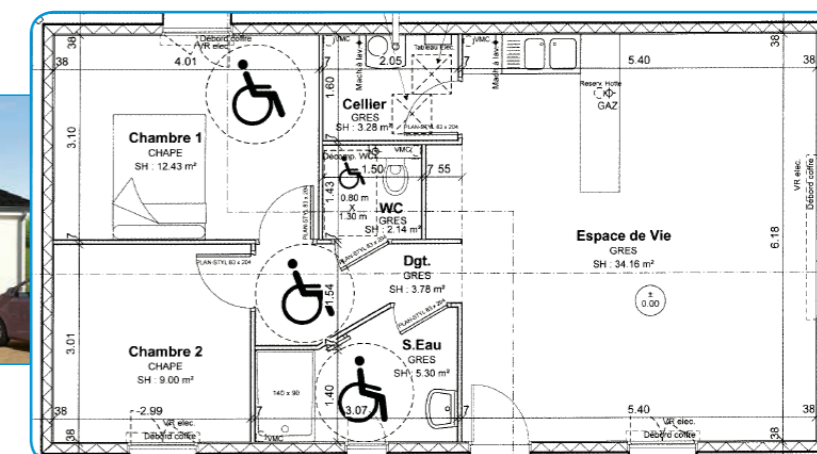
334 500 €



Plan de financement prévisionnel



Projet de construction du domaine.



PLUS : Prêt locatif à usage social
 PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

* Prix non contractuel susceptible de varier.



Déposer un dossier de demande logement

<http://simad-location-joigny.fr/demande-de-logement>

Le contrat 3D

Que signifie cet acronyme contrat 3D ? C'est un expert qui propose un contrat dératisation, désinfection, désinsectisation ou 3D.

La SIMAD a procédé en 2020 à une consultation sous la forme d'un marché à bon de commande pour la désignation d'une entreprise pour le contrat 3D de son parc locatif. L'entreprise ANTI NUISIBLE SERVICE a été désignée comme offrant la prestation « la mieux disante ». Le marché prévoit une intervention par semestre dans chaque logement du parc locatif et dans les parties communes.

Art. 3-1 - Prestation hygiène (dératisation)

Le titulaire devra appliquer deux fois par an :

- entre le 15 janvier et le 15 mars

- entre le 1er septembre et le 31 octobre.



Le coût moyen

par an

Désinsectisation
12 110 € HT

Dératisation
2 000 € HT

Désinfection
coût moyen par logement
110 € HT

Le contrat 3D, garant de résultats satisfaisants... sous réserve de traiter l'ensemble des logements

Un contrat 3D comporte les détails de l'opération que le professionnel doit mener.

Le titulaire s'engage à traiter à ses frais en cas d'efficacité insuffisante de l'action préventive.

De plus avant d'effectuer son intervention, le titulaire apposera une affiche sur les panneaux des halls d'entrée, sur les portes des locaux concernés et déposera un avis dans les boîtes aux lettres afin d'avertir les locataires.

• 1^{er} passage : les locataires sont informés par une note émise par le titulaire et distribuée par ces derniers une semaine avant le jour de passage.

• 2^e passage : pour les locataires absents, programmé avec un décalage de deux semaines, les locataires sont informés par avis de passage par l'entreprise ANS.

Malgré cette communication le pourcentage de logement traité s'établit à 64%. Pour parvenir à une action préventive et non curative du traitement des blattes il est nécessaire de permettre le passage des professionnels. Seules deux cages d'escalier du même immeuble présente une infestation forte et très forte de blattes. Les travaux de rénovation entrepris sur cet immeuble doivent nous permettre d'éradiquer cette infestation.

Voici le tableau de rapport de l'entreprise 3D :

DÉSINSECTISATION				
Adresse	Programmés	Traités	Non traités	Pourcentage traité
Bâtiment A	38	34	4	89%
Bâtiment B	40	27	13	68%
Bâtiment F	18	12	6	67%
Bâtiment G	51	35	16	69%
Bâtiment H	36	30	6	83%
Bâtiment J	28	8	20	29%
Tour T6	94	59	35	63%
Bâtiment D	28	15	13	54%
Tour E	55	30	25	55%
Bâtiment D2	46	34	12	74%
Bâtiment A2	46	33	13	72%
Bâtiment B2	28	20	8	71%
Bâtiment C2	38	27	11	71%
Tour Marcel Aymé	62	46	16	74%
Bâtiment L	24	12	12	50%
Place Jean-de-Joigny	20	10	10	50%
Saint-Jean	24	11	13	46%
rue du Loquet	2	0	2	0%
rue Haute des Chevaliers	5	2	3	40%
Clos Muscadet	6	2	4	33%
Place Henri-Bonnerot	9	2	7	22%
TOTAL	698	449	249	64%

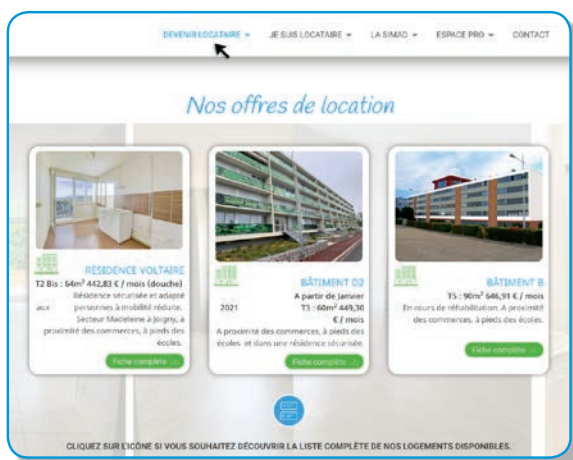
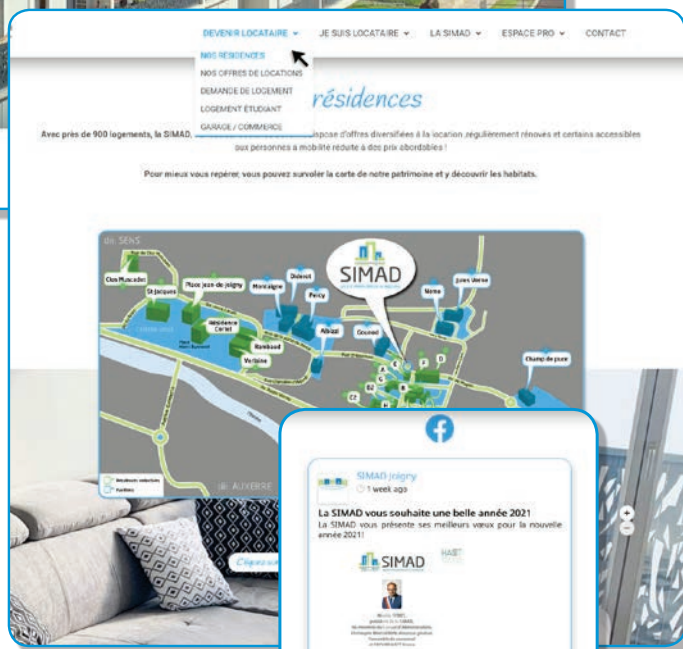
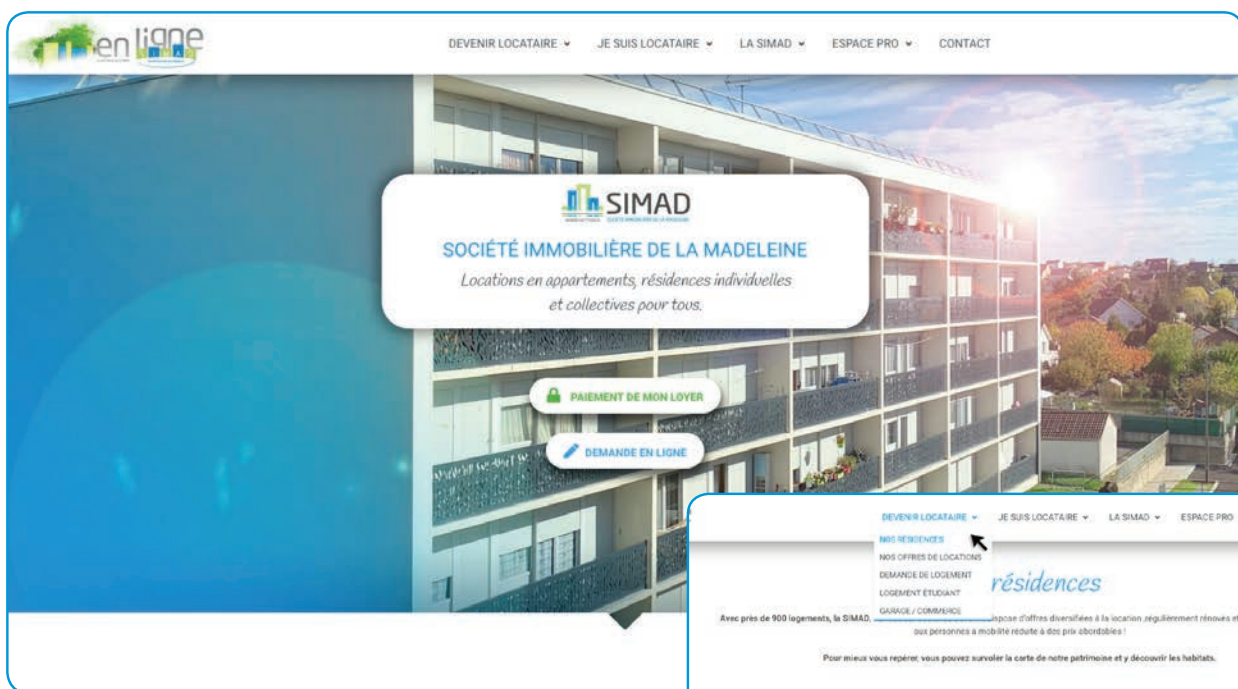
POUR LUTTER CONTRE LES NUISIBLES : JE LAISSE L'ACCÈS À MON LOGEMENT

Numérique

Le site internet de la SIMAD fait peau neuve

La SIMAD a souhaité faire évoluer son site afin de vous accompagner dans votre demande de logement en facilitant vos démarches et l'accès à la disponibilité de notre parc.

Nous avons confié à **Sographiste** le soin de « Designer » notre site pour mettre en avant la qualité des logements de la SIMAD. Découvrez ci-dessous un aperçu.



Situez facilement nos logements, trouvez ceux disponibles en un clin d'œil, et suivez notre actualité facebook.