



SIMAD
MEMBRE HACT FRANCE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE

la lettre

Journal des locataires de la SIMAD

Lettre semestrielle
n°21 janvier 2022

Bien vivre à Joigny

édito



Une nouvelle année s'est ouverte il y a quelques jours, une année pleine de promesses.

D'abord par les travaux de réfection de l'ancienne trésorerie restée désaffectée et qui est devenue la propriété de la SIMAD il y a un peu plus d'un an. Sa localisation ou encore son intérêt patrimonial en font un bien qu'il fallait à tout prix mettre en valeur. C'est à ce titre, et après avoir entrepris des travaux structurels tout à fait nécessaires à la consolidation de ce bel édifice, que la SIMAD s'est ensuite vu la possibilité d'y affecter pas moins de quatre logements sur deux étages, disposant par ailleurs de l'une des plus belles vues de Joigny !

Ensuite, c'est sur le front de la démographie qu'une bonne nouvelle nous est arrivée depuis ce début d'année avec 9879 habitants au 1^{er} janvier 2019 (dernière année de comptabilisation) contre 9816 l'année précédente. Une bonne nouvelle qui, si chacune et chacun d'entre nous joue le jeu, peut tout à fait déboucher sur de meilleures nouvelles encore, grâce au recensement qui se déroulera du 20 janvier au 19 février prochain et qui doit nous permettre d'affiner les chiffres et surtout de les actualiser au plus proche de l'année 2022. L'enjeu? L'État verse chaque année une somme d'argent à la ville, calculée en fonction du nombre d'habitants. Cette somme, appelée « Dotation Générale de Fonctionnement » pourrait alors augmenter fortement en cas de hausse de notre population. Il appartient à chacune et chacun d'entre nous de contribuer à ce recensement pour faire que notre ville se voit attribuer la plus forte participation financière possible de l'État. Vous recevrez bientôt dans vos boîtes aux lettres un document vous permettant de répondre à ce recensement. Des précisions sont possibles auprès de la mairie et sur le site internet de la ville de Joigny.

Enfin, il m'appartient, au nom du Conseil d'Administration de la SIMAD, au nom des agents de la SIMAD, de vous souhaiter une belle et heureuse année 2022.

Nicolas SORET
Maire de Joigny,
Président de la SIMAD.

Édito	p. 1	Port aux Bois	p. 6-7
Budget	p. 2-3	Enquête OPS	p. 8
Domaine Courtin	p. 4-5	Portraits	p. 8

sommaire

Budget 2022

Au service de l'investissement

Le conseil d'administration de la SIMAD du 14 décembre 2021 a adopté le budget 2022.

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 0,42 %.

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 : 215 000 €

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 : 1 059 000 €

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 : 357 650 €

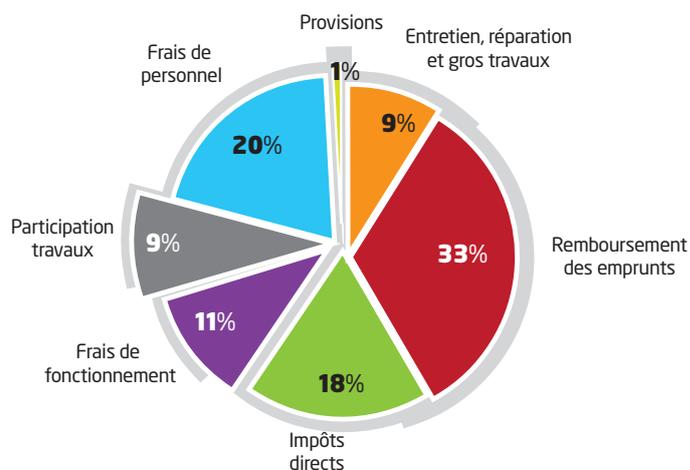
Ensemble des frais liés à l'activité quotidienne de la SIMAD (primes assurances, honoraires, frais, maintenance, achats, sinistres, cotisations...).

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 : 297 500 €

Réhabilitation énergétique du bâtiment G 1 150 000 €	>>	Subventions Effilogie/ Feder	195 000 €	Résidentialisation secteur sud rues Voltaire et Ingles 300 000 €	>>	Sub. région	100 000 €
		Total des prêts CDC	810 000 €			Sub. ANRU	100 000 €
		Fonds propres	145 000 €			Fonds propres	100 000 €
Acquisition centre ancien 300 000 €	>>	Prêts banque	210 000 €	CONSTRUCTION Saint-Jacques II 241 500 €	>>	Sub. région	24 000 €
		Subventions	60 000 €			Emprunts CDC	180 000 €
		Fonds propres	30 000 €			Emprunts Action Logt	15 000 €
						Fonds propres	22 500 €

Provisions sur charges locatives 2021

L'année 2020 s'est soldée par un écart de 68 321 € entre les provisions et les charges réparties au profit des locataires. Pour l'année 2022, la régularisation interviendra en avril 2023.

Les provisions de charges 2022 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 1 107 794 €.

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 : 41 500 €

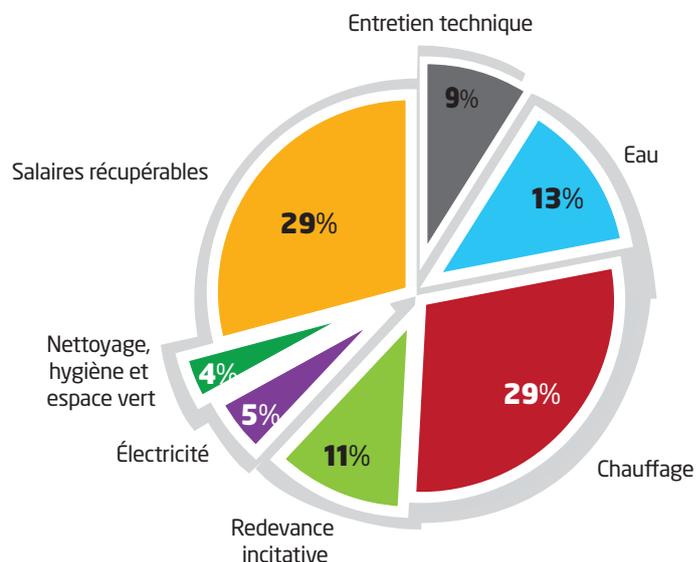
Achat des produits d'entretien, de la dératisation, désinsectisation et du débouchage des colonnes eaux usées, élagage des arbres.

Salaires récupérables : 322 734 €

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 : 97 000 €

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.



Résidence Courtin

des pavillons tout équipés à louer pour les seniors

Comme deux autres locataires, Marie-Thérèse 81 ans et Françoise 75 ans ont pris possession de leur nouveau pavillon dans la Résidence Courtin II livré en décembre par la SIMAD. Nicolas SORET, Président de la SIMAD leur a remis les clefs de leur logement.



La particularité de leur logement : être doté d'équipements spécifiques qui favorisent le maintien à domicile et l'autonomie des occupants. Le programme immobilier comporte 8 logements locatifs qui ont tous des douches avec une barre de maintien, des largeurs de portes et des circulations adaptées à l'usage d'un fauteuil roulant, des volets électriques, des poignées adaptées,...

La SIMAD poursuit la production d'une offre de logements individuels « PMR » : personne à Mobilité Réduite. Depuis 2016, 12 pavillons PMR ont été livrés soit 30% de la production de logements neufs.

Ce pavillon T3 de 76 m² de surface habitable avec un loyer de 391€ mensuel va permettre à Marie-Thérèse et Françoise de se projeter dans un avenir autonome et de retrouver le plaisir de loisirs accessibles par un pouvoir d'achat renforcé par des faibles charges de logement.

En effet les deux sœurs partageaient auparavant un loyer de 650€ mensuel et des factures d'énergie toujours plus importantes.

Marie-Thérèse et Françoise précisent : « Nous étions déjà en co-location en pavillon, mais son coût nous a convaincu de faire une demande de logement social pour intégrer le patrimoine de la SIMAD et nous rapprocher des services de la ville de Joigny ». Elles ajoutent : « ce logement nous ravit, il est tout neuf avec une terrasse et sa configuration nous permettra d'y rester longtemps ! »

Deux nouveaux pavillons PMR seront livrés en 2022
et la construction de 13 logements sera lancée en 2022/2023.



Déposer un dossier de demande logement

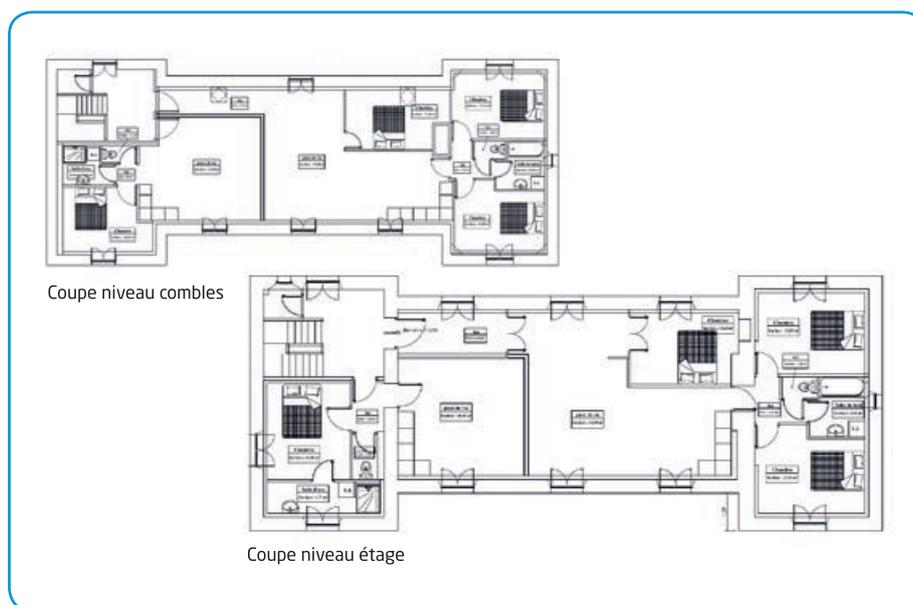
<http://simad-location-joigny.fr/demande-de-logement>

La résidence Port aux Bois

Réinventer... mais préserver l'esprit des lieux

Propriété de la SIMAD depuis septembre 2020, l'idée a germé de réaliser 4 logements dans les étages supérieurs abandonnés depuis des décennies.

En coopération avec l'agence AGECCO, l'ancien appartement du sous-préfet s'est transformé en deux logements : un type 4 de 88 m² et un T2 de 44 m². Les combles mansardés ont subi la même transformation.



Un chantier compliqué

« Il a fallu reprendre la charpente, consolider les planchers, ouvrir des murs » poursuit le maître d'œuvre Frédéric BERNOT, Directeur du patrimoine de la SIMAD, précisant « avoir travaillé exclusivement avec des petites entreprises locales ».

La sauvegarde du patrimoine est un enjeu pour la Ville de Joigny et la SIMAD développe des compétences pour relever les défis techniques et d'équilibre d'opération.



Des logements confortables

L'investissement de chacun a permis à quatre familles d'intégrer les logements en janvier.

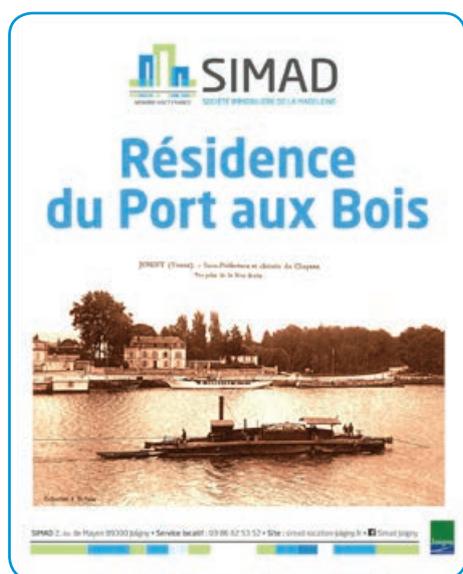
Et le résultat est là : des logements confortables occupés par des familles qui revitalisent le cœur de la ville.

Le rez-de-chaussée (ex bureau de la Trésorerie) a fait l'objet de travaux d'embellissement réalisés par les équipes de la SIMAD afin que les locaux puissent être loués en avril 2022 après la validation du bénéficiaire du bail en février auprès du Conseil d'Administration.



avant / après

Rénovation du premier étage



En chiffres

Coût global de l'opération >> 600 k€

4 logements
individuels type 2 et 4

Partenaires financiers :

ANRU, Action Logement, Caisse des dépôts et Consignation

Partenaires entreprises :

Entreprises DURY, SIMON, SCOBAT, JOBERT, NAGLA, ADELEC, Art et Tech

Enquête OPS

N'oubliez pas de répondre avant le 31 janvier

Comme chaque année, au cours du dernier trimestre, tous nos locataires sont destinataires d'une enquête sur les ressources HLM de plus de 20%. Un supplément de loyer de solidarité (SLS) est calculé et doit être acquitté chaque mois. Prenez le soin de renvoyer les justificatifs demandés, faute de quoi le SLS sera appliqué automatiquement.

Par ailleurs, cette année, comme tous les deux ans, l'enquête SLS est groupée à l'enquête occupation du parc social menée par l'État. À défaut de réponse dans les délais prévus, une pénalité de 7,62€ sera automatiquement appliquée chaque mois en plus du loyer, pendant un an.

A photograph of a SIMAD questionnaire form titled "ENQUÊTE RESSOURCES ET SITUATION DES OCCUPANTS". The form is dated "La 1er octobre 2021" and includes fields for "Nom", "Prénom", "Date de naissance", "Situation familiale", "Situation professionnelle", and "Situation de logement". It also features a section for "Situation de l'auto-occupant" and "Situation de l'occupant". The form is filled out with handwritten information and has a signature in the top right corner.

Portraits

Nos apprentis 2021

La SIMAD poursuit son engagement dans la formation des apprentis en accueillant depuis septembre 2021, dans le cadre de l'obtention de son Certificat d'Aptitude Professionnelle spécialité Peintre Applicateur de Revêtements.



Bastien Chambre, 18 ans

Alternant les semaines au Centre de formation des apprentis situé à Auxerre et les semaines de travail sur le patrimoine de la SIMAD, Bastien bénéficie d'une formation avec son tuteur Goran Timotijévik, dans le cadre de l'obtention de son certificat d'aptitude professionnelle spécialité "Peintre Applicateur de Revêtements". Accompagné de son tuteur, Bastien est intervenu sur le chantier de la résidence Courtin et sur l'ensemble des logements à relouer de la SIMAD.

Un grand merci pour l'engagement de son tuteur : Goran Tomitijévik.



Dorian Bouguereau, 17 ans

Arrivé en septembre 2019 à l'âge de 15 ans, il a obtenu son CAP spécialité Monteur en installations sanitaires en juin 2021. Dorian a souhaité poursuivre sa formation en Brevet Professionnel de Monteur en Installations du Génie Climatique et Sanitaire. Accompagné de son tuteur, il interviendra dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Marcel-Aymé dans la création de douches, baignoires... et sur l'ensemble des logements à relouer de la SIMAD.

Un grand merci pour l'engagement de son tuteur : Didier Bachelier. Renseignements auprès de Didier BACHELIER au : 06 71 62 55 75.

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

