

édito



Contrat engagement quartier 2030

L'année 2024 marque une étape majeure pour la politique de la ville à Joigny. Dix ans après la parution de la loi du 21 février 2014 dite loi *Lamy* et l'entrée de Joigny dans le dispositif, notre ville, et en particulier le Quartier de la Madeleine, a été retenue dans la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville parue le 28 décembre dernier.

Concrètement, ce sont 700K€ par an pour poursuivre nos engagements et répondre aux enjeux les plus prégnants identifiés à l'échelle de notre ville en lien étroit avec les habitants. Définir un cadre formel de concertation garantissant la participation des habitants durant toute la durée du contrat, c'est le sens du rendez-vous que j'ai adressé aux locataires des immeubles situés rues des Ingles et Voltaire. D'autres rendez-vous en pied d'immeuble suivront sur l'ensemble du patrimoine pour identifier avec vous les enjeux du quartier.

Maintien de l'abattement de 30% sur la taxe foncière des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la Ville

Pour la SIMAD, qui a répondu au cours des dix dernières années aux attentes en matière d'isolation thermique des bâtiments, d'accessibilité et de l'amélioration du cadre de vie, l'enjeu sera de répondre aux défis du Quartier de la Madeleine : mixité sociale, prévention de la délinquance, renforcement de l'insertion, de l'accès à l'emploi, du vivre ensemble. Cet abattement sera l'outil pour accompagner l'ensemble des actions favorisant le cadre de vie, le lien social et le maintien des commerces.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, le tri des biodéchets est obligatoire !

La SIMAD en lien avec la Communauté de Communes du Jovinien répondent à cet enjeu en mettant à disposition des habitants un composteur. Des agents de la CCJ se déploieront en février pour rencontrer les habitants des immeubles situés rues Voltaire et Ingles afin d'expliquer ce qu'est un bio déchet et choisir avec vous le lieu d'implantation du bac composteur. Le déploiement des bacs se poursuivra dans les mois à venir auprès de l'ensemble des habitants du quartier. **Je vous demande de les accueillir pour poursuivre notre engagement commun dans la réduction de notre bilan carbone.**

Au nom du Conseil d'administration de la SIMAD, au nom des agents de la SIMAD, je vous souhaite une belle et heureuse année 2024.

Nicolas SORET
Maire de Joigny,
Président de la SIMAD.

Édito	p. 1	Les bio-déchets	p. 5
Budget	p. 2-3	Interlocuteurs	p. 6
Bâtiment G	p. 4	Phase 4 / Portrait	p. 7

Budget 2024

Un budget à l'équilibre

Le conseil d'administration de la SIMAD du 9 décembre 2023 a adopté le budget 2024.

La réduction de loyer de solidarité se traduit par une perte de Chiffre d'Affaires de 256 000€. Le conseil d'administration a validé une hausse conforme à l'indice de référence des loyers soit 3,5 %.

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 : 248 000 €

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 : 1 408 310 €

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

Impôts directs : 723 900 €

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

Frais de gestion : 373 350 €

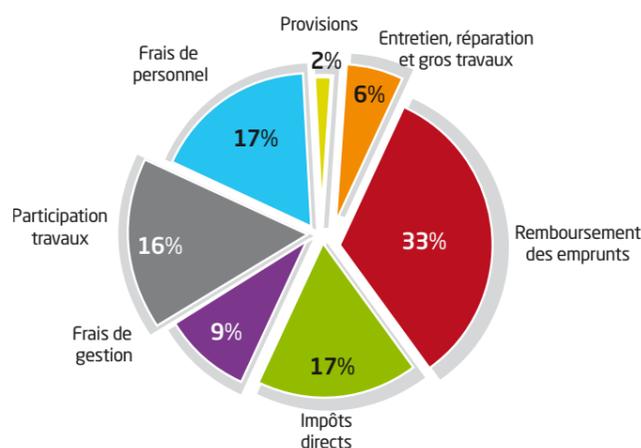
Ensemble des frais liés à l'activité quotidienne de la SIMAD (primes assurances, honoraires, frais, maintenance, achats, sinistres, cotisations...).

Frais de personnel : 734 000 €

Ce sont les rémunérations brutes du personnel de la SIMAD.

Provisions des sommes non recouvrées: 69 900 €

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 : 657 000 €

Travaux	Total	Subvention état	Sub. Effilogie/Feder	Total des prêts CDC	Fonds propres
Réhabilitation énergétique de la tour E	2 508 000 €	891 000 €	344 000 €	864 000 €	409 000 €
Réhabilitation 44, rue Cortel	750 000 €			420 000 €	214 750 €
					115 250 €

Travaux	Total	Sub. région	Sub. ANRU	Fonds propres
Résidentialisation secteur sud tour T6	372 000 €	100 000 €	100 000 €	172 000 €

Travaux	Total	Sub. région	Emprunts CDC	Fonds propres
CONSTRUCTION Saint-Jacques II	319 500 €	26 000 €	321 000 €	32 500 €

Provisions sur charges locatives 2024

L'année 2022 s'est soldée par un écart de 85 K€ entre les provisions et les charges réparties au profit des locataires. Pour l'année 2023, la régularisation interviendra en avril 2024.

Les provisions de charges 2024 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 1 296 866 €.

Eau : 100 000 €

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 : 398 000 €

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

Redevance incitative : 175 000 €

Depuis 2018. Plus vous triez, moins vous payez.

Électricité : 150 000 €

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

Nettoyage, hygiène et espace vert : 34 500 €

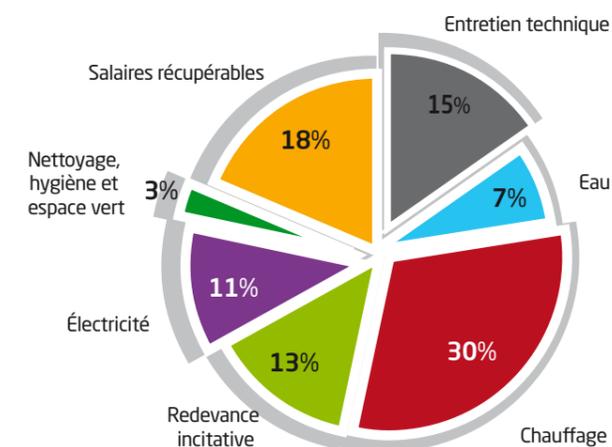
Achat des produits d'entretien, de la dératisation, désinsectisation et du débouchage des colonnes eaux usées, élagage des arbres.

Salaires récupérables : 241 316 €

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 : 198 050 €

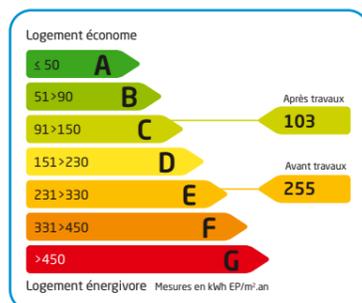
Ensemble des contrats d'interphonie, de garantie ascenseurs, de traitement de l'eau chaude sanitaire, de l'entretien des chaudières individuelles et de la VMC.



Bâtiment G

Réhabilitation thermique et résidentialisation

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan stratégique de Patrimoine de la SIMAD validé le 14 décembre 2020 par le Conseil d'Administration, la réhabilitation thermique du bâtiment G est achevée depuis décembre 2023.



Les parties communes ne sont pas oubliées avec dans le hall d'entrée la pose de nouvelles portes, la réfection du sol et des murs à chaque palier, un éclairage adapté et de nouvelles boîtes aux lettres. Le nez de marche est coloré et des antidérapants posés au sol.



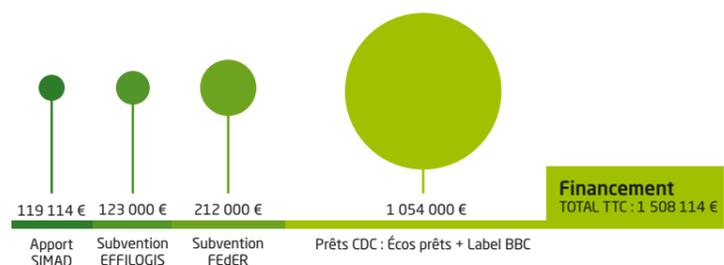
Le bâtiment G avant

Le bâtiment G après

Livraison des travaux d'embellissement et d'accessibilité : **décembre 2023**



Plan de financement



soit 28 500 € par logement

Les bio-déchets

Nouvelles réglementation : quelles sont vos obligations ?

Le tri des biodéchets est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2024. Comment faire du tri des biodéchets une habitude ? La SIMAD met des composteurs à votre disposition.

Particuliers et professionnels : tous avons l'obligation de trier nos biodéchets. Dans ce cadre, la SIMAD met à votre disposition des composteurs dans la zone sud, rue des Ingles.

La communauté de communes du Jovinien, qui a anticipé depuis plusieurs années cette réglementation, va poursuivre son effort en la matière. Elle va réaliser une enquête en porte à porte en février 2024 afin d'expliquer le fonctionnement et distribuer de petits conteneurs individuels qui serviront en relais avant la mise en bac collectif.

En quelques chiffres

30 % des poubelles grises contiennent des biodéchets.

Trente pourcents des poubelles grises contiennent des biodéchets. Cela a un coût sur le budget, notamment en raison de la TGAP (taxe générale sur les activités polluantes), pour éviter des hausses d'impôt, il faut donc réduire sa quantité de déchets.

Qu'est-ce qu'un biodéchet ?

L'article L. 541-1-1 du code de l'environnement définit les biodéchets comme : « Les déchets non dangereux biodégradables de jardin ou de parc, les déchets alimentaires ou de cuisine provenant des ménages, des bureaux, des restaurants, du commerce de gros, des cantines, des traiteurs ou des magasins de vente au détail, ainsi que les déchets comparables provenant des usines de transformation de denrées alimentaires. ».

En pratique

Quels sont les biodéchets à traiter ?

- **Déchets verts** : tontes de pelouse et fauchage, feuilles mortes, tailles d'arbustes, haies et brindilles ou encore déchets ligneux issus de l'élagage et de l'abattage d'arbres et de haies.
- **Déchets alimentaires** : restes de repas ou de préparation de repas ou produits périmés non consommés.



A vos bacs !

Pourquoi et comment engager le tri à la source des biodéchets ?

À ce jour, les biodéchets représentent encore un tiers des déchets non triés des Français. Pourtant, les trier présente de nombreux bénéfices.

- **Réduire le bilan carbone** du secteur des déchets à travers la réduction du stockage et de la combustion des déchets.
- **Produire du biogaz** qui peut être soit destiné à un usage local, soit réinjecté dans le réseau de gaz naturel.
- **Fournir** les agriculteurs ou gestionnaires d'espaces verts en **engrais organiques** et ainsi améliorer la qualité agronomique des sols.

Vos interlocuteurs

Votre gardien à votre écoute

Le premier interlocuteur est votre gardien pour tous problèmes techniques !
Vous pouvez rencontrer les deux gardiens de la Madeleine dans leur loge la semaine et les contacter sur leur mobile.

Qui sont-ils ?

➤  **M. Manuel PEREIRA**
Tél. : 06 71 58 22 73

Il s'occupe des bâtiments A, B, D, E, F, G, J H, MA, L, et des résidences Voltaire, B2, C2 et D2.

Disponible à sa loge

- **Tour E** - 2, avenue de Mayen : du lundi au vendredi de 11h30 à 12h
- **Résidence VOLTAIRE** - rue voltaire : du lundi au jeudi de 16h45 à 17h15

➤  **M. Philippe DELAISSE**
Tél. : 06 71 58 22 71

Il s'occupe de la Tour T6, résidence Place Jean-de-Joigny, St Jacques, Clos Muscadet, Cortel, Zones pavillonnaires Vauthier, et Pôle de formations.

Disponible à sa loge

- **Tour T6** - 40/42, avenue de Mayen : du lundi au vendredi de 11h30 à 12h et du lundi au jeudi de 16h45 à 17h15

L'astreinte : uniquement en cas d'urgence

du lundi au vendredi en dehors des heures d'ouverture de l'agence et le week-end ou jours fériés

 **Tél. astreinte : 06 87 59 54 07**

Demandes d'interventions d'urgence techniques concernant uniquement le chauffage, les portes et portails automatiques, les ascenseurs, les canalisations et les fuites importantes.

Le gardien est là pour vous aider dans la mesure du possible, à résoudre les problèmes que vous rencontrez en tant que locataire. Lorsque vous faites une réclamation, il en fera la saisie et vous délivrera un courrier de prise en charge.

Il est à votre service mais il arrive parfois qu'il ne soit pas à sa loge car il a un certain nombre d'obligations quotidiennes, comme la maintenance et la surveillance de l'état des équipements et des parties communes.

En cas de troubles graves, composez les numéros d'urgence : 17 pour la police nationale et 18 pour les pompiers.

Résidentialisation

Phase 4 : la tour T6

Le projet de rénovation urbaine a permis l'amélioration du cadre de vie des habitants du quartier de la Madeleine.

La SIMAD a favorisé des aménagements permettant le développement du lien social ; maintenu et réintroduit la nature en ville, et favorisé les modes de déplacements doux.

 Vidéo sur la page Facebook de la

 **SIMAD**
MEMBRE IACT FRANCE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE



Début des travaux

➤ avril 2024

Portrait

Notre apprentie 2024

La SIMAD poursuit son engagement dans la formation des apprentis en accueillant depuis septembre 2022 :

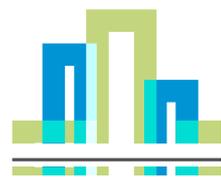


Jade Pigelet

Alternant les semaines au Centre des Formations des Apprentis située à Auxerre et les semaines de travail sur le patrimoine de la SIMAD, Jade bénéficie d'une formation avec son tuteur dans le cadre de l'obtention de son Certificat d'Aptitude Professionnelle « peintre en bâtiment ». Accompagnée de son tuteur, Jade intervient sur le patrimoine afin de l'entretenir et de le rendre plus attractif !

Un grand merci pour l'engagement de son tuteur : Abderrahim BOUGNIT.

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



SIMAD

MEMBRE HACT FRANCE

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE

Meilleurs vœux 2024

0
FRAIS

PAS DE FRAIS
D'AGENCE
ET DE DOSSIER



ACCOMPAGNEMENT
PERSONNALISÉ



UN SERVICE
RÉACTIF



DES BIENS
DE QUALITÉ

93,8
%

LOCATAIRES
SATISFAITS

Locations en appartements, résidences
individuelles et collectives pour tous.

