



SIMAD
MEMBRE HACT FRANCE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE

la lettre

Journal des locataires de la SIMAD

Lettre semestrielle
n°20 juillet 2021

Bien vivre à Joigny

édito



La SIMAD continue à investir, pour ses résidents, pour l'environnement.

La résidentialisation dont nous vous avons parlé en mai dernier lors de réunions publiques de consultation ont permis de consolider le projet envisagé.

Rendre plus agréable le cadre de vie en misant sur le lien entre les résidents, mais également sur une place faite à un environnement plus bucolique et plus proche de la nature. Cela se matérialisera par des infrastructures adaptées aux modes de déplacements doux ou tout simplement à une place plus grande faite à la nature.

Investir en parler de transition énergétique et de confort pour nos habitants cela prend également la forme des travaux à venir sur la tour Marcel-Aymé. Une réhabilitation de plus d'un million d'euros qui visera notamment à rendre plus

performants énergétiquement nos appartements à horizon de l'automne 2022.

Investir, enfin, pour les personnes à mobilité réduite par la construction de deux pavillons de type 3, rue Montaigne, permettant une fois de plus, de faire une place pour tous à la SIMAD.

Nicolas SORET
Maire de Joigny,
Président de la SIMAD,
Président de la Communauté de Communes du Jovinien,
Vice-Président Région Bourgogne Franche-Comté.

Édito	p. 1	Construction	p. 6
Charges 2020	p. 2-3	Résidentialisation	p. 7
Travaux	p. 4-5	Assurance / zoom	p. 8

sommaire

Charges 2020

Régularisation : décompte annuel

Si nous vous parlons souvent d'économies sur les charges locatives, cela prend un sens particulier pour vous au début du mois de mai avec la régularisation annuelle de vos charges.

>> Explication

Vous avez tous reçu il y a quelques semaines votre « Décompte individuel de répartition des charges ». Comment est réalisée cette mystérieuse fiche ? D'où proviennent ces chiffres ?

Chaque année, le mois de mars est particulièrement chargé pour le service « Charges » de la SIMAD. En effet, c'est à ce moment qu'il procède à ce que nous appelons la « régularisation des charges » de l'année précédente. Un processus lourd et compliqué important pour nos locataires, puisqu'il débouchera sur un surplus de charges... ou un remboursement !

>> Le compte est bon

Vos charges locatives donnent lieu, chaque mois, au versement de « provisions mensuelles » : en prenant en compte la typologie du logement, les équipements, le type de chauffage, l'entretien des communs et bien d'autres données, nous estimons le plus précisément possible le coût annuel des charges pour l'année à venir.

En fin d'année, nous faisons le bilan de l'année écoulée en étudiant les factures comptabilisées et en relevant les compteurs afin de calculer les dépenses réelles.

Vient alors le temps des comptes...

Nature des charges	Total à répartir	Nombre de parts		Prorata		Montant dû	Provisions appelées
		vosre local	Total	jours occupés	total période		
LOCAL 1070404910							
Total CHAUFFAGE (07)	19 684.87	75.00	3 482.00	240	240	424.00	
Provision à déduire							506.88
Total EAU FROIDE (11)	16 603.13	75.00	3 482.00	366	366	400.70	
Provision à déduire							343.20
Total CHARGES GENERALES (CG)	0.00	0.00	0.00	366	366	0.00	
Provision à déduire							693.00
Total Electricité des communs (D4)	1 858.19	75.00	3 482.00	366	366	40.02	

Le calcul

Le calcul affiché sur votre décompte est assez simple à décoder :

prestations communes, taxes, chauffage, eau froide correspondent à une somme dépensée par votre bâtiment à répartir équitablement entre différents logements.

Votre dépense (ou « quote-part ») est alors comparée au montant des provisions déjà versées pour chaque catégorie, et donne ainsi le « solde » de votre régularisation.

>> 68 321 € restitués au profit du pouvoir d'achat des locataires de la SIMAD

L'année 2020 se solde par un écart de 68K€ remboursés aux locataires. Les travaux de réhabilitation énergétique permettront de baisser la consommation de gaz. La SIMAD poursuit sa volonté de fixer vos provisions de charges au plus près des consommations réelles.

À noter

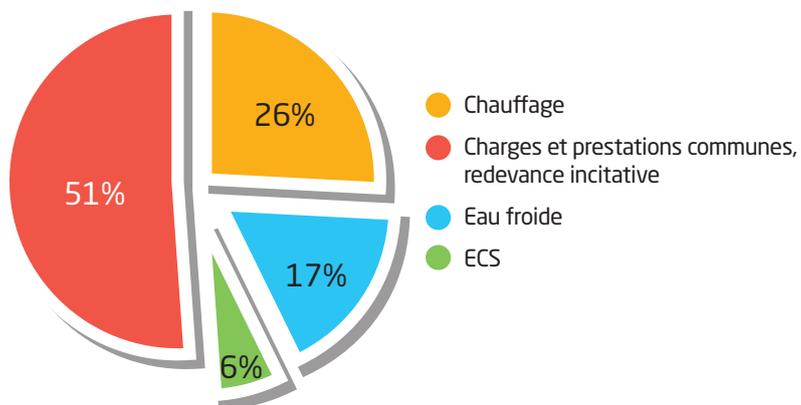
Nous vous rappelons d'être particulièrement attentif aux fuites d'eau sur vos appareils sanitaires.

■ **UN ROBINET D'EAU QUI GOUTTE PEUT VOUS FAIRE PERDRE JUSQU'À 120 L D'EAU PAR JOUR !**

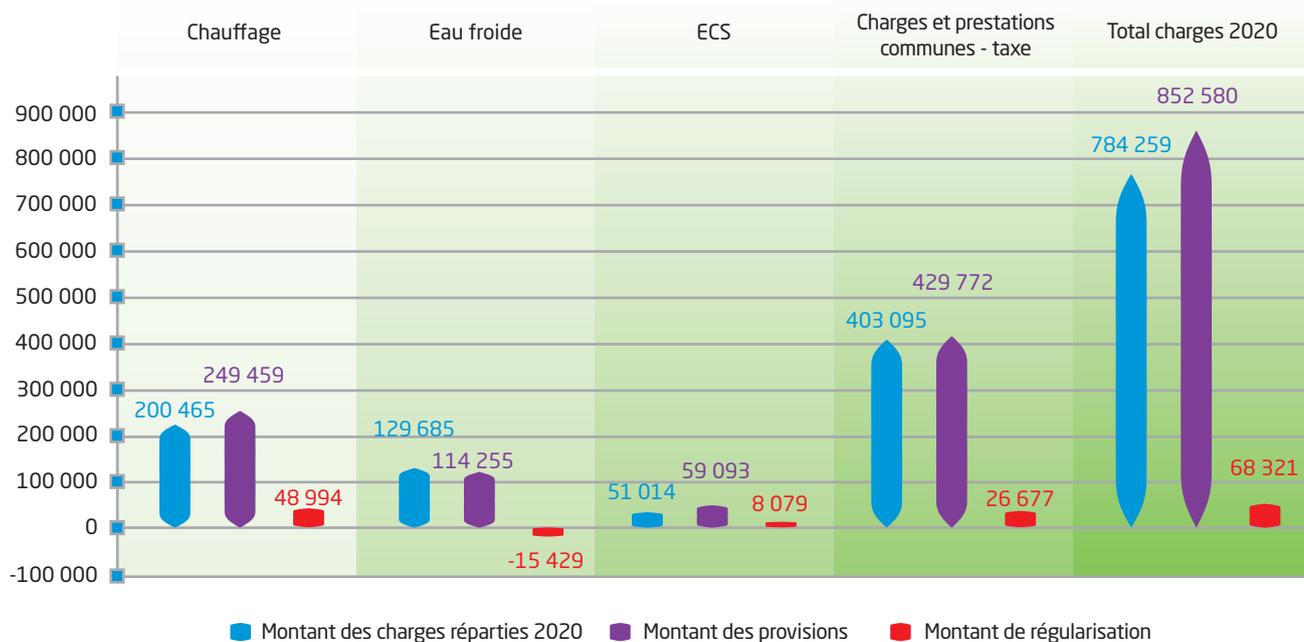
■ **UNE FUITE DE CHASSE D'EAU REPRÉSENTE QUOTIDIENNEMENT PLUS DE 600L D'EAU !**

Si vous avez d'autres questions ou que vous souhaitez mieux comprendre votre décompte, notre service Loyers & Charges est à votre écoute au 03 86 62 15 59.

Répartition des charges 2020

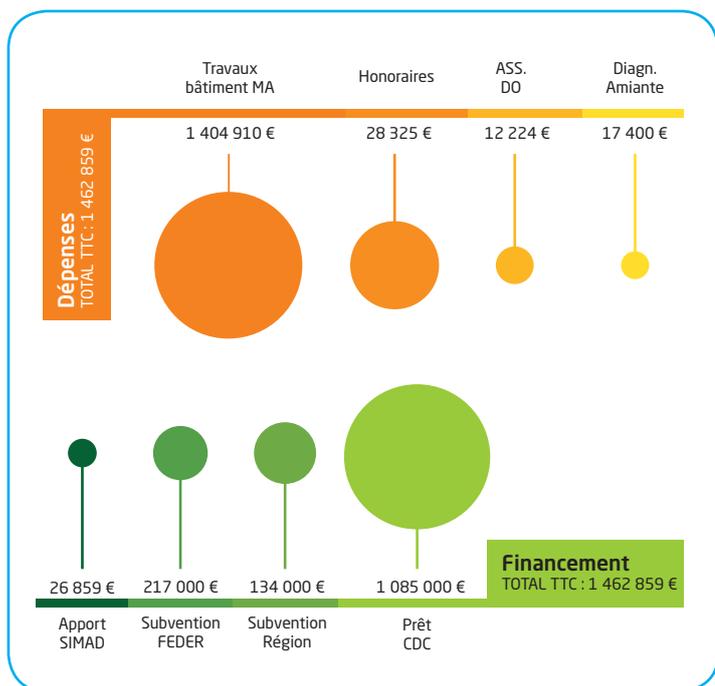


*ECS : eau chaude sanitaire



Plan de financement prévisionnels

Bâtiment MA



Dispositif FEDER :

40% des dépenses éligibles dans la limite de 3500 € par logement pour un gain < 200 kWhEp/m².an

Dispositif Région EFFILOGIS :

4000€ 10 premiers logements, 2000€ logements suivants.

Calendrier prévisionnel :

- CAO* > septembre 2021
- Ordre de service > novembre 2021
- Réception des travaux > octobre 2022

* Commission d'appel d'offre



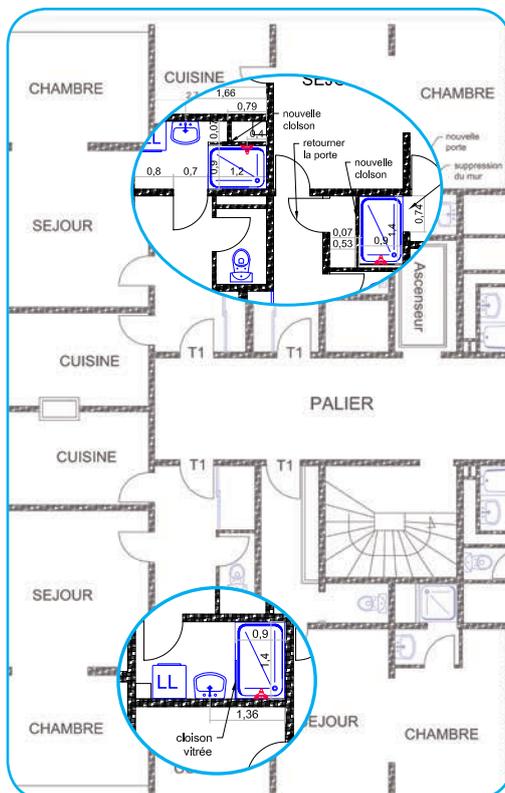
Au sein de la résidence Marcel-Aymé (62 logements) la SIMAD réalisera dans 36 logements des aménagements spécifiques adaptés au vieillissement et facilitant le maintien à domicile. Les travaux incluent le remplacement des baignoires par des douches sans seuil équipés d'une barre d'appui, la réfection totale des sols, murs et plafonds.

En quelques chiffres

62 logements
Niveau BBC Rénovation

36 douches PMR
dans les logements T1

Début des travaux
Nov. 2021



Les parties communes ne seront pas oubliées avec dans le hall d'entrée la pose d'une nouvelle porte, la réfection du sol et des murs à chaque palier, un éclairage adapté, l'installation d'une signalétique pour identifier l'étage à la sortie de l'ascenseur. Le nez de marche sera coloré et des antidérapants posés au sol.

Construction

Deux pavillons rue Montaigne

Dans un environnement calme, deux pavillons de type 3 d'environ 70 m² sortiront de terre au 1^{er} semestre 2022. Ils seront adaptés aux personnes à mobilité réduite. Chaque logement disposera d'une terrasse et d'un jardin privatif.

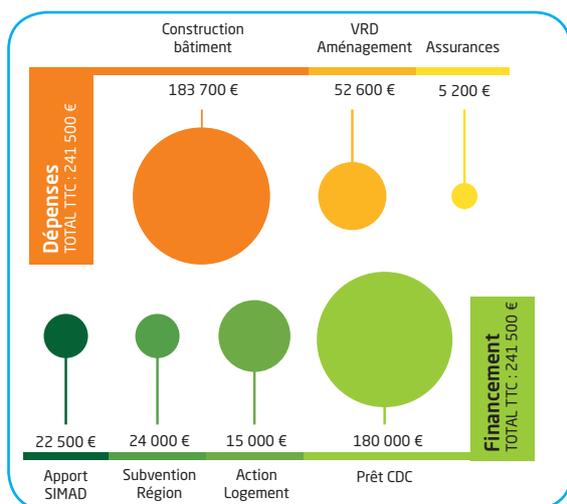


Chênes
MAISONS INDIVIDUELLES

Projection du projet de construction



Disposition des logements



Plan de financement prévisionnel



ActionLogement

En quelques chiffres

2 logements individuels RT 2012
 >> Type 3 PLUS*
 >> étiquette B (64 kWhEP/m².an)
 Surface Habitable du programme **140 m²**
loyer proposé >> 5,36 € /m² par mois

Coût prévisionnel **200 k€**

*PLUS : Prêt locatif à usage social

Résidentialisation

du quartier de la Madeleine

La SIMAD engage la résidentialisation du quartier de la Madeleine.

Vous avez reçu des flyers afin de participer aux réunions publiques qui ont eu lieu les 6, 7 et 19 mai dernier afin de définir le projet de résidentialisation du quartier de la Madeleine.

Dans un projet de rénovation urbaine, plusieurs axes d'aménagement sont envisagés permettant notamment :

- **L'amélioration du cadre de vie des habitants du quartier de la Madeleine, tout en favorisant des aménagements permettant le développement du lien social ;**
- **En maintenant et réintroduisant la nature en ville ;**
- **En favorisant les modes de déplacements doux.**

À travers ces axes d'aménagement, c'est une opportunité pour formaliser l'évolution de l'identité du quartier de la Madeleine, qui pourrait tendre vers les marqueurs suivants :

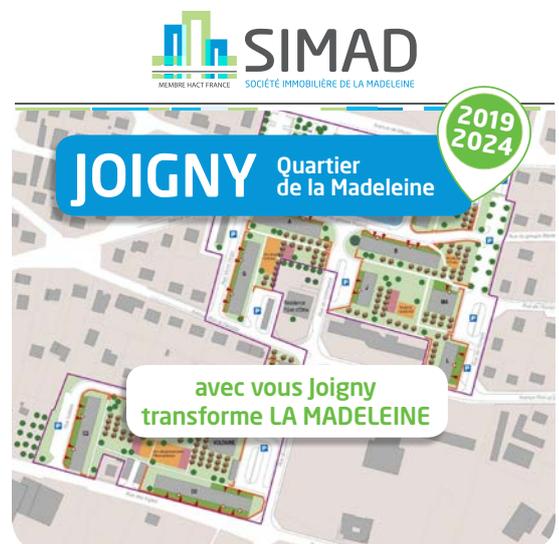
- Un quartier gourmand conçu dans l'idée d'un vaste jardin habité, conçu pour apprendre à regarder, jardiner, partager et renouer avec l'histoire agricole du territoire et son environnement ;
- Un quartier convivial où la rénovation des espaces libres permet d'y associer convivialité et usages. Cela ouvre à de nombreuses possibilités d'espaces à partager ;
- Un quartier environnemental où le projet d'aménagement des espaces libres sera cohérent avec le contexte écologique environnant afin d'assurer et optimiser les continuités écologiques.

Les demandes des habitants :

- Tables de pique-nique et chaises extérieures ;
- Parc canin clôturé ; agrès fitness ;
- Éclairage revu du parking et du parvis d'accès au bâtiment T6 ;
- Mise en sens unique de la rue Voltaire + stationnements longitudinaux ;
- Demande de mise en place d'auvents au droit des entrées des bâtiments ;
- Abattage à prévoir d'un peuplier existant et peu qualitatif qui engendre des désordres à l'extérieur et à l'intérieur du bâtiment C2 ;
- Arceaux vélos et/ou abris vélos extérieurs clos ;
- Résidentialisation de la Tour T6 qui clos le site avec contrôle des accès piéton et véhicule.



➔ Vidéo sur la page FB de la SIMAD



Assurance habitation,

une obligation !

L'assurance habitation permet de protéger votre logement contre les sinistres et les aléas de la vie quotidienne. Elle doit être fournie à la signature du bail et chaque année, à date anniversaire.

La SIMAD vous informe par courrier de l'expiration de votre attestation d'assurance. À défaut, la SIMAD vous facture les risques locatifs en cas d'incendie et de dégâts des eaux.

Attention !

Sans votre assurance, vous n'avez pas de garantie pour votre mobilier, vos équipements ménagers, informatiques, effets personnels et responsabilité civile.

Envoyez-nous votre nouveau justificatif :

- Par courrier* : SIMAD - 2, av. de Mayen 89300 Joigny ;
- Par mail* : secretariat@simad-joigny.fr ;
- En le déposant* à votre point d'accueil le plus proche.

* Pour un meilleur traitement, merci de rajouter vos références clients.

Zoom

Ouverture du cabinet infirmiers de la Madeleine

Bienvenue aux infirmières qui ont pris possession de leur nouveau cabinet situé au RDC de la Tour E, 2 avenue de Mayen depuis le 1^{er} juin 2021.

RDV : 03 86 91 41 70

