



SIMAD
MEMBRE HACT FRANCE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE

la lettre

Journal des locataires de la SIMAD

Lettre semestrielle
n°24 juillet 2023

Bien vivre à Joigny

édito



La SIMAD investit pour vous.

Depuis de nombreuses années, notre politique d'investissements a été axée sur la transition environnementale de nos logements, l'embellissement de nos espaces de vie et la réduction des charges pour nos résidents. Ces investissements se traduisent concrètement et sont perceptibles par chacun d'entre vous. Ils constituent de véritables avancées qui se reflètent dans les résultats de notre récente enquête de satisfaction. Nous sommes extrêmement reconnaissants de l'ampleur de votre participation à cette enquête, qui révèle une grande majorité de résidents satisfaits, surpassant l'enquête précédente.

Cette enquête démontre également la qualité de la relation qui existe entre vous, nos résidents, et les agents de la SIMAD. Nous souhaitons exprimer notre sincère gratitude envers ces agents qui se sont investis pleinement dans les changements nécessaires pour adapter notre bailleur social aux besoins actuels. Leur engagement et leur dévouement ont grandement contribué à cette évolution positive et ont renforcé la connexion entre notre équipe et vous, nos précieux résidents.

Nous tenons à souligner que ces résultats encourageants ne font que renforcer notre détermination à poursuivre nos efforts en matière d'investissements et d'améliorations continues. Nous sommes conscients que la transition environnementale est un enjeu majeur, et nous continuerons à mettre en œuvre des mesures et des projets visant à réduire notre impact sur l'environnement tout en améliorant la qualité de vie au sein de nos logements.

Nous sommes fiers des progrès réalisés jusqu'à présent, mais nous restons également conscients des défis à venir. C'est pourquoi nous continuerons à travailler en étroite collaboration avec vous, nos résidents, pour garantir que nos actions correspondent à vos attentes et contribuent à votre bien-être. Vos retours, vos suggestions et votre soutien sont essentiels dans notre démarche d'amélioration continue, et nous vous encourageons à continuer à nous faire part de vos idées et de vos préoccupations.

En conclusion, nous tenons à vous remercier chaleureusement pour votre confiance et votre soutien. Ensemble, nous continuerons à construire un environnement résidentiel durable, agréable et abordable pour tous.

Nicolas SORET
Maire de Joigny,
Président de la SIMAD.

Édito	p. 1	Enquête de satisfaction	p. 6-7
Charges 2022	p. 2-3	EFICASH	p. 8
Travaux	p. 4-5	Points d'étapes charges	p. 8

sommaire

Charges 2022

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...



2 avenue de Mayen
85000 JOIGNY
Tél. Service : 03 86 62 15 59
Tél. Réception : 03 86 62 17 69
Internet : simadjoigny.com
E-mail : support@simadjoigny.com

JOIGNY, le 23 juin 2022

Locataire ou occupant

DECOMTE DE REGULARISATION DE CHARGES

Référence dossier : J 004873 01 - entrée le 16/01/2006
Page : 1/2
Période générale : 01/01/2021 au 31/12/2021

Nature des charges	Total à répartir	Nombre de parts		Pro rata		Montant dû	Provisions appelées
		votre local	Total	jours occupés	total période		
LOCAL 197040410							
Total CHAUFFAGE (07)	19 684,87	75,00	3 487,00	240	240	424,00	506,88
Provision à débiter							
Total EAU FROIDE (11)	18 603,13	75,00	3 482,00	366	366	400,70	343,20
Provision à débiter							
Total CHARGES GENERALES (03)	0,00	0,00	0,00	366	366	0,00	603,00
Provision à débiter							

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.

>> 85 239 € restitués au profit du pouvoir d'achat des locataires de la SIMAD

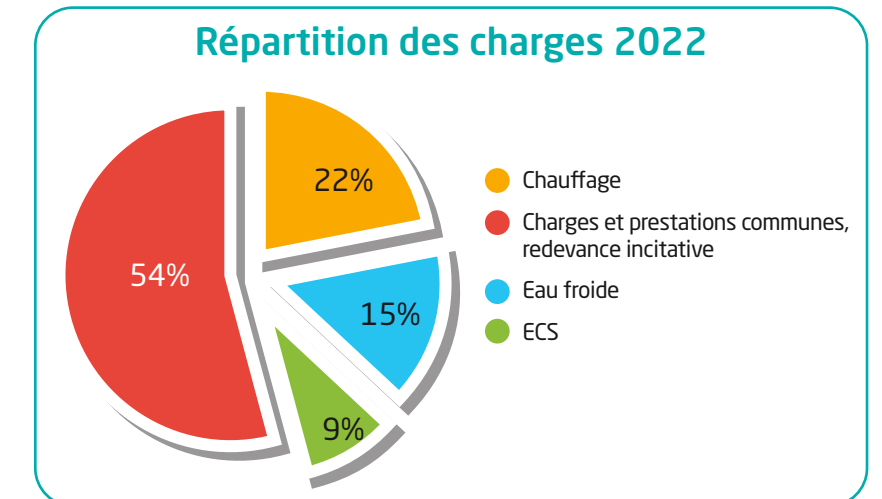
L'année 2022 se solde par un écart de 85K€ remboursés aux locataires. Les travaux de réhabilitation énergétique permettent de poursuivre la baisse de notre consommation de gaz. La SIMAD poursuit sa volonté de fixer vos provisions de charges au plus près des consommations réelles.

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.

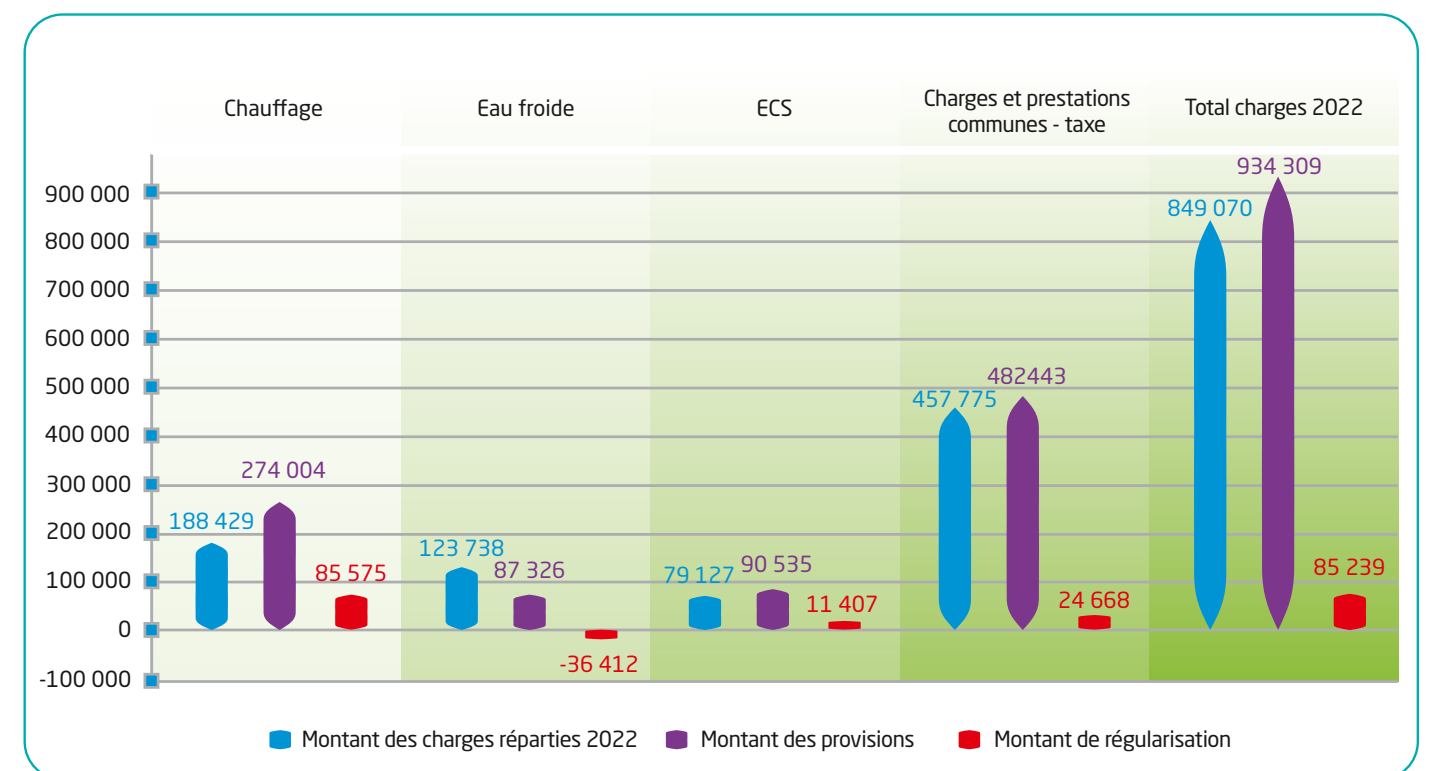
À noter

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 120L d'eau par jour !
- ▶ Une fuite de chasse d'eau représente quotidiennement plus de 600L d'eau !



*ECS : eau chaude sanitaire



Les travaux

Plan stratégique de patrimoine Simad

Lancement de l'appel d'offres relatif à la réhabilitation thermique de la tour T6

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan stratégique de Patrimoine de la SIMAD validé le 6 décembre 2022 par le Conseil d'Administration, l'ordre d'intervention fixe pour l'année 2024 la réhabilitation thermique de la tour T6.

La tour T6 se trouve en classe **énergie D** (227 kW hep/m²SHON.an).

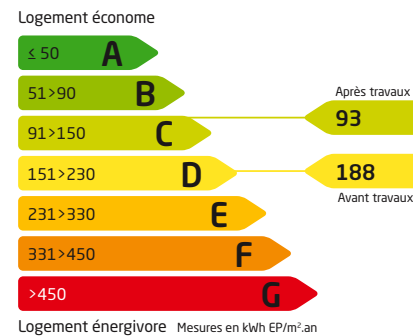
Bâtiment	T1	T2	T3	T4	T5	Nb logts	SHAB	SHON	Année de Construct°
Tour T6	15	16	31	19	15	96	7 255	8 343	1973

Le bouquet de travaux retenu pour le bâtiment répond aux conditions d'obtention de l'Eco-Prêt logement social soit un niveau de consommation conventionnelle (CEP) compris entre 151 et 230 kW hep/m²SHON.an pour un bâtiment situé à une altitude inférieure à 400m.

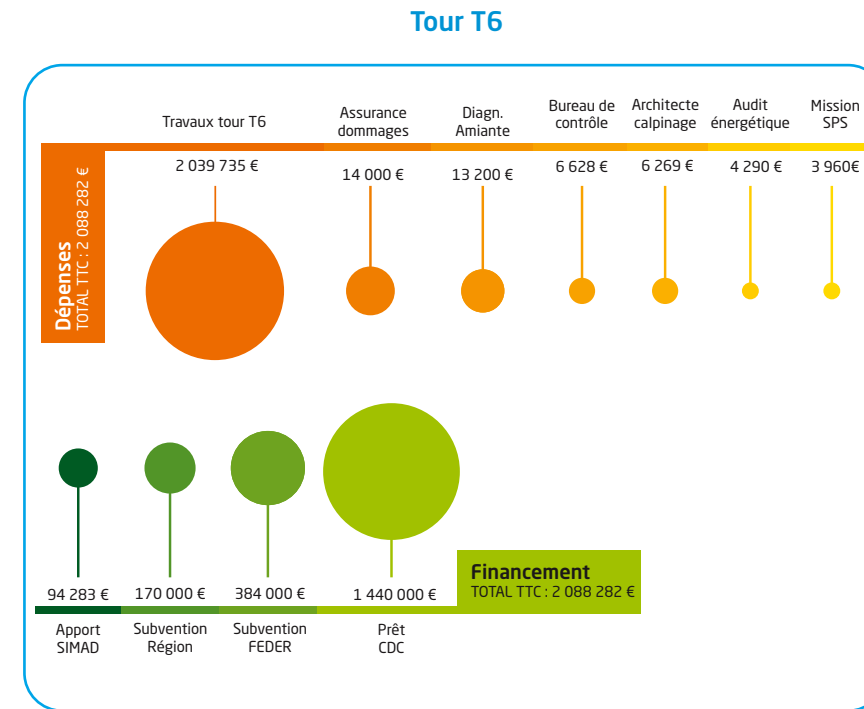
Pour la réhabilitation des bâtiments, nous avons pour objectif d'atteindre une consommation conventionnelle inférieure à 104 kW hep/m²SHON.an.

Estimation des travaux : 2 039 736 € HT

Travaux tour T6	Montant € HT
1 Échafaudage	52 750
2 Isolation et étanchéité terrasse	147 700
3 Isolation thermique extérieure	316 500
4 Menuiseries extérieures et intérieures	189 900
5 Isolation plafonds et sous-sol	42 200
6 Plomberie / Sanitaires / ECS	403 775
7 VMC	100 225
8 Électricité courants faibles / Colonne montante	94 950
9 Peintures intérieures et balcons	170 775
10 Serrurerie	405 461
11 Ascenseurs	93 500
12 Désamiantage	22 000
MONTANT TOTAL DES TRAVAUX	2 039 736



Plan de financement prévisionnel



Pour cette réhabilitation, la mobilisation des fonds FEDER et Région sont disponibles :

Dispositif FEDER :

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

Dispositif Région EFFILOGIS :

4000€ 10 premiers logements, 2000€ logements suivants.



Quelques chiffres

96 logements niveau BBC Rénovation
Sept. 2024
Début des travaux

Calendrier prévisionnel

- CAO* > février 2024
- Ordre de service > septembre 2024
- Réception des travaux > septembre 2025

* Commission d'appel d'offre

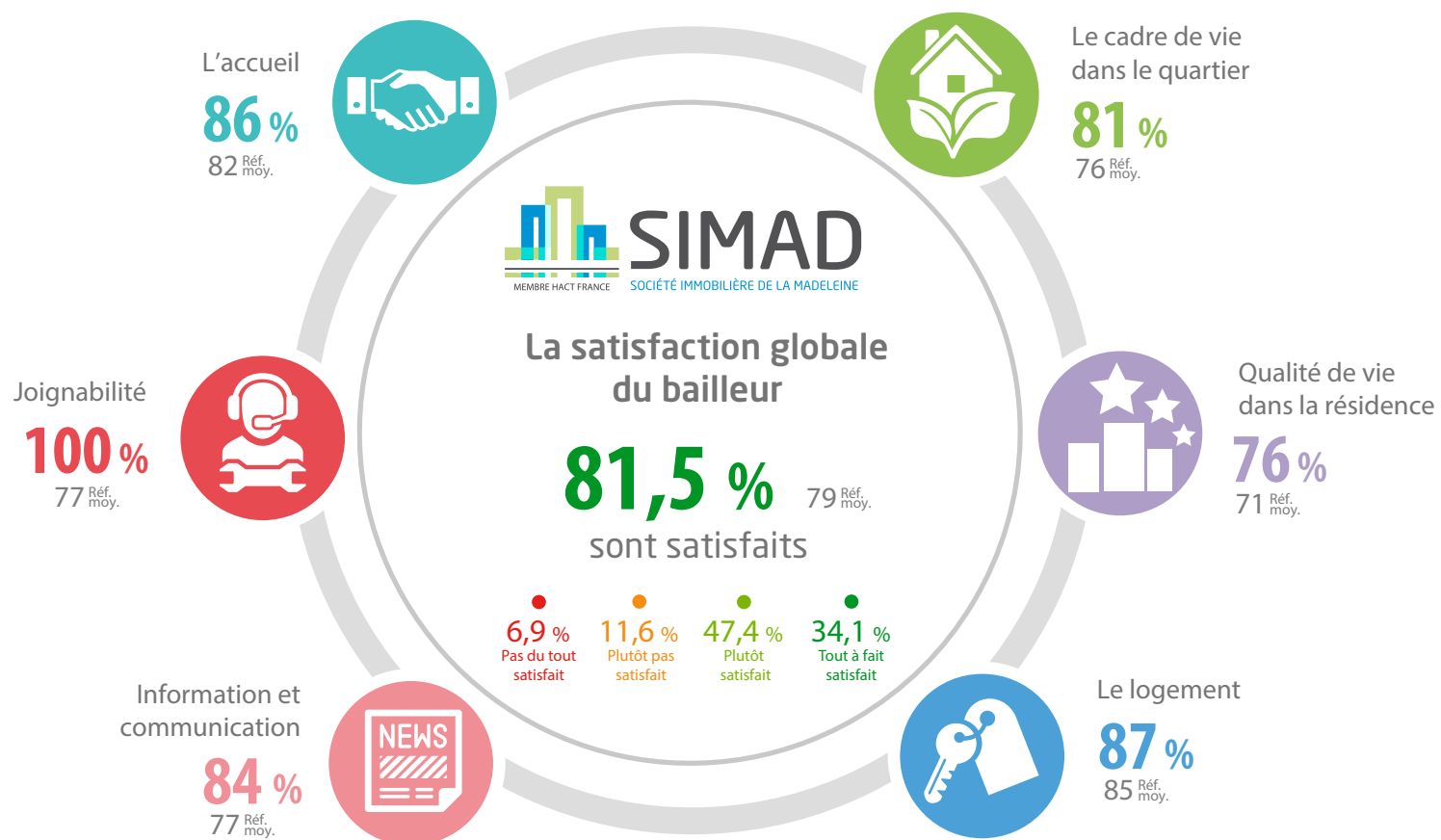


La tour T6 avant les travaux

Enquête de satisfaction

Un score global toujours positif

L'étude a été conduite par Avisio à Lyon, qui a délégué une équipe d'enquêteurs pour un questionnaire de huit minutes en moyenne. Les enquêtes se sont déroulées du 23 mai au 2 juin 2023. Nous remercions les 180 locataires qui ont participé; ils sont représentatifs du patrimoine selon le type d'habitation, l'âge et la taille de la résidence.



L'évaluation globale

L'indicateur global a un assez bon niveau, homogène sur l'ensemble du patrimoine, traduisant un certain capital confiance vis-à-vis de la Simad. Les locataires de moins de 30 ans sont les plus satisfaits à 91 %. La satisfaction se traduit de manière plus positive dans les résidences de moins de 20 logements.

Le cadre de vie dans le quartier

Un cadre de vie globalement favorable, pour un petit groupe les difficultés sont la tranquillité au sens large.

La qualité de vie dans la résidence

L'indicateur d'attractivité est au-dessus de la norme, malgré les notes sur la propreté des espaces communs et le voisinage. Les locataires de moins de 30 ans et de 61 à 71 ans restent les plus satisfaits.

Le logement

L'indicateur d'entrée dans le logement obtient un bon niveau pour les nouveaux entrants.

L'accueil

L'accueil réservé par la Simad lors des échanges est supérieur à la moyenne pour les locataires de moins de trente ans et pour une ancienneté de moins de trois ans. Le niveau de relation des locataires avec les collaborateurs est bon et relativement homogène sur le patrimoine.

La prise en charge des demandes

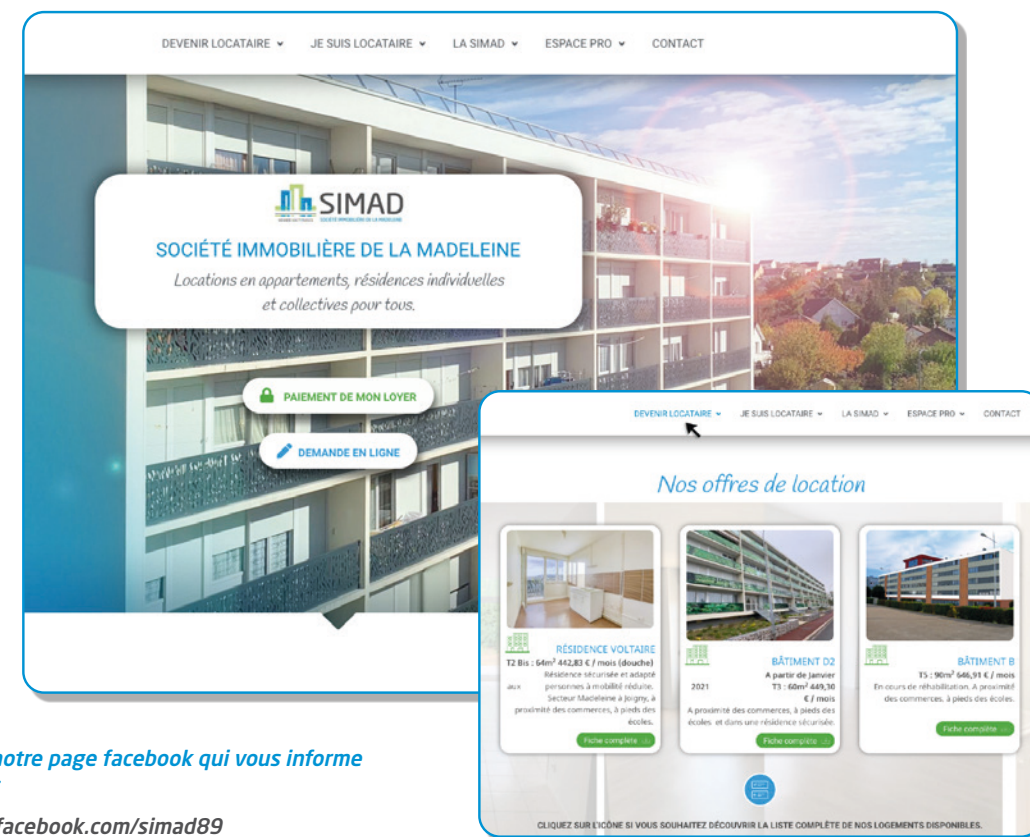
La Simad est facile à joindre par téléphone, avec 100% des locataires plutôt et très satisfaits. La joignabilité par téléphone est très bien perçue, l'écoute et l'amabilité sont appréciées, notamment pour l'efficacité des réponses apportées aux sollicitations.

L'information et la communication

L'information aux locataires est bien perçue pour 84% des personnes interrogées. La clarté des informations données sur les travaux et les prestations est supérieure à la moyenne nationale.



N'oubliez pas, notre site internet est mis à jour régulièrement, vous y trouverez les offres de location par exemple.



Suivez aussi notre page facebook qui vous informe au jour le jour

<https://www.facebook.com/simad89>

Évolution de service

Malgré l'ensemble des services déployés : chèque, prélèvements (4 dates), virements, paiement par carte bancaire via site internet, le recours aux espèces reste la solution de paiement pour 21 locataires qui ont utilisé EFICASH en juin 2023.

La SIMAD a adhéré à la solution proposée par la Banque Postale afin d'offrir aux locataires qui le souhaitent de payer au guichet de la poste.

Pour rappel, le coût d'une remise EFICASH est aujourd'hui fixé à 8€. Lorsque le locataire paye 100€ au guichet de la poste, 4€ sont prélevés au titre des frais et 96€ sont versés à la SIMAD. La Banque Postale facture 4 € à la SIMAD.

Le service s'accompagne d'un abonnement de 3500€ annuel à la charge exclusive de la SIMAD.

Le service EFICASH évolue (décret n°2023-63) : seules les factures suivantes pourront être réglées en bureaux de Poste avec, pour chacune d'entre elles, un seuil de paiement spécifique (voir tableau ci-contre).

Factures reçues

	Montant mensuel maximum
Paielement de logement locatif social	600 €
Facture d'eau	200 €
Facture de gaz	150 €
Facture d'électricité	150 €
Facture de téléphonie	50 €
Cotisation d'assurances complémentaires santé, habitation et automobile	300 € cumulés
Frais de péages	50 €
Frais de transports en commun	50 €

Charges 2023

Point d'étapes

Lors notre dernier numéro nous attirions votre attention sur l'augmentation de la facture de gaz et la mise en place du bouclier tarifaire (lettre 23).

Malgré une consommation en baisse de 18% sur les quatre premiers mois de l'année, la SIMAD a réglé 119% de plus pour la période de janvier à avril 2023 que la totalité de la facture gaz 2022. L'application du dispositif de bouclier tarifaire pour les chaudières collectives n'est pas encore connue.

