



SIMAD
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE

la lettre

Journal des locataires de la SIMAD

Lettre semestrielle
n°26 juillet 2024

Bien vivre à Joigny

édito



Des charges d'énergie en hausse malgré une consommation en baisse...

En janvier 2023, la SIMAD vous alertait sur l'augmentation du gaz et la mise en place du bouclier tarifaire par l'État. Malgré l'augmentation des provisions de charges de 15 % au 1^{er} janvier 2023, la régularisation de charges 2023 se traduit par un écart de 169 K€ entre le montant des charges provisionnées et le montant des charges à répartir.

Sans surprise et malgré le bouclier tarifaire, la facture de gaz pour le chauffage passe de 188 K€ en 2022 à 423 K€ en 2023 alors même que la consommation de gaz a baissé de 10%.

Pour vous permettre de faire face à un montant de régularisation important souvent lié à une consommation d'eau chaude sanitaire supérieure aux préconisations de l'ADEME, la SIMAD a mis en place des plans d'apurement jusqu'à 12 mois. Le chèque énergie peut réduire votre régularisation et nous travaillons en lien avec tous nos partenaires, Action Logement, Fond unique de solidarité logement,... pour vous apporter un soutien financier.

Certains d'entre vous m'ont écrit leur incompréhension de charges "élevées" chez un bailleur social. La SIMAD est soumise à l'obligation de réaliser un marché public pour "acheter" l'énergie. C'est donc le prix du marché qui s'applique à elle et qu'elle refacture à ses locataires. Les travaux de réhabilitation énergétiques engagés depuis 10 ans ont permis de réduire notre consommation de gaz de 49% entre l'année 2013 et 2023 alors même que nous produisons de l'Eau Chaude Sanitaire dans le cadre de nos réhabilitations.

Afin de limiter l'impact des marchés de l'énergie sur vos charges, la ville de Joigny travaille à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain avec une chaufferie Bio masse. Le raccordement de nos immeubles est prévu en 2027.

Pour préserver votre pouvoir d'achat, la SIMAD poursuit son travail de réhabilitation thermique. La Tour E dite "Tour verte" va connaître à partir du 1^{er} trimestre 2025 une profonde restructuration : l'acquisition-amélioration d'un immeuble de 4 logements et la production de trois pavillons PMR permettront de répondre à la demande de logements des Jovinien.

Nicolas SORET
Maire de Joigny,
Président de la SIMAD.

Édito	p. 1	Acquisition-amélioration	p. 6-7
Charges 2023	p. 2-3	On parle de nous	p. 8
Travaux	p. 4-5		

sommaire

Charges 2023

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 !



2 avenue de Mayen
89000 JOIGNY
Tél Standard : 03 86 62 15 59
Télécopie : 03 86 62 17 69
Internet : simadjoigny.com
E-mail : secretariat@simad-joiny.fr

JOIGNY, le 23 juin 2022

Locataire ou occupant

DECOMPTÉ DE REGULARISATION DE CHARGES

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

Page : 1/2

Nature des charges	Total à répartir	Nombre de parts votre local	Total	Pro rata jours occupés total période	Montant dû	Provisions appelées
LOCAL 1970404010						
Total CHAUFFAGE (07)	19 684,87	75,00	3 482,00	240	240	424,00
Provision à débiter						506,88
Total EAU FROIDE (11)	18 603,13	75,00	3 482,00	366	366	400,70
Provision à débiter						343,20
Total CHARGES GÉNÉRALES (20)	0,00	0,00	0,00	366	366	0,00
Provision à débiter						603,00

>> 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...

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.

>> 169 000 € à régulariser auprès des locataires de la SIMAD

L'année 2023 se solde par un écart de 169K€ entre le montant des provisions et les charges réelles..

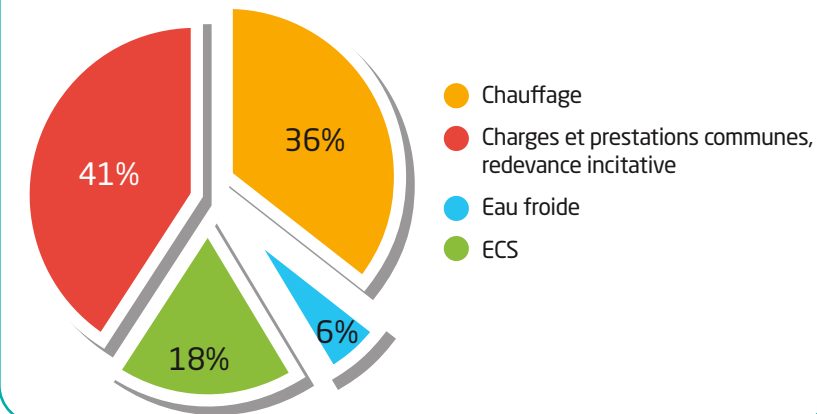
Si vous avez d'autres questions ou que vous souhaitez mieux comprendre votre décompte, notre service Loyers & Charges est à votre écoute au 03 86 62 15 59.

À noter

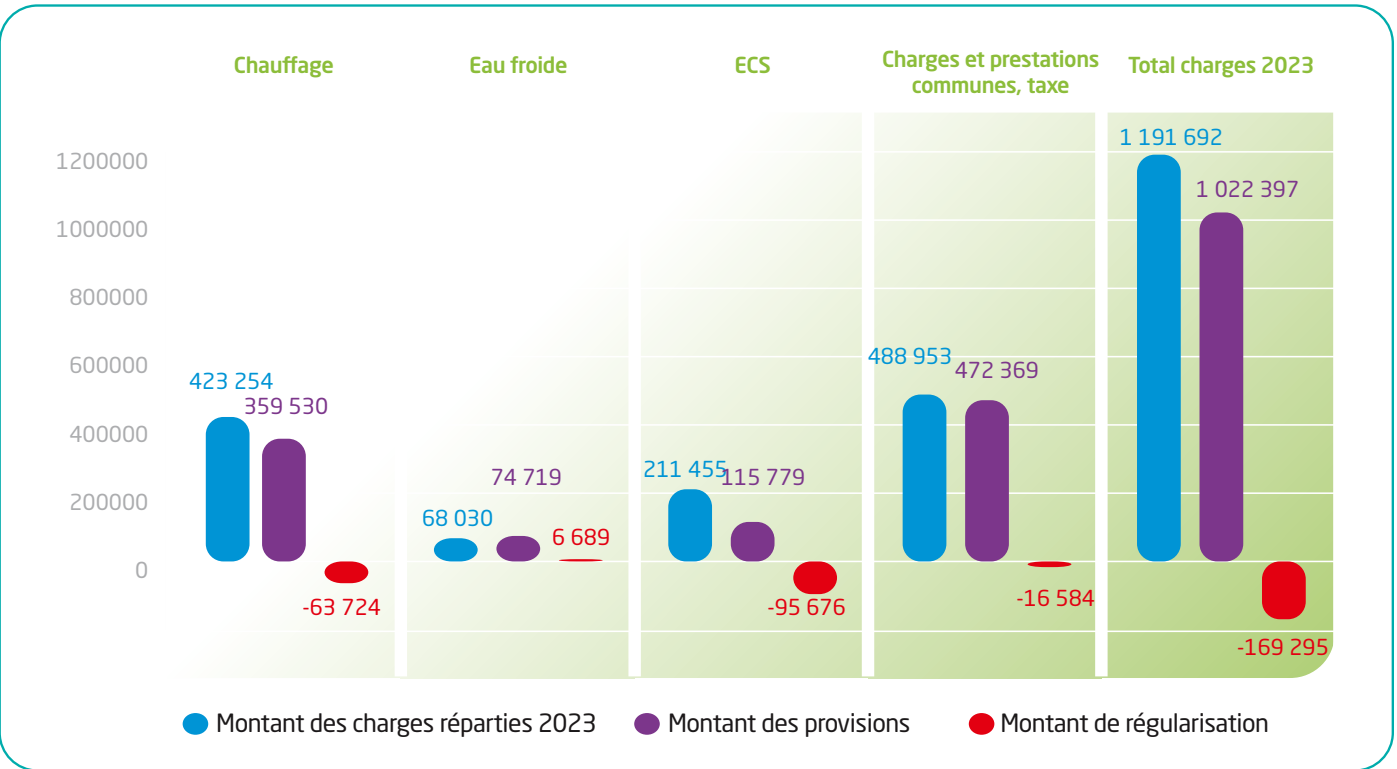
Nous vous rappelons d'être particulièrement attentif aux fuites d'eau sur vos appareils sanitaires.

- Un robinet d'eau qui goutte peut vous faire perdre jusqu'à 120 L d'eau par jour !
- Une fuite de chasse d'eau représente quotidiennement plus de 600 L d'eau !

Répartition des charges 2023



*ECS : eau chaude sanitaire



● Montant des charges réparties 2023 ● Montant des provisions ● Montant de régularisation

Les travaux

Plan stratégique de patrimoine de la Simad

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

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan stratégique de patrimoine de la SIMAD validé le 19 décembre 2023 par le conseil d'administration, l'ordre d'intervention fixe pour l'année 2025 la réhabilitation thermique de la Tour E.

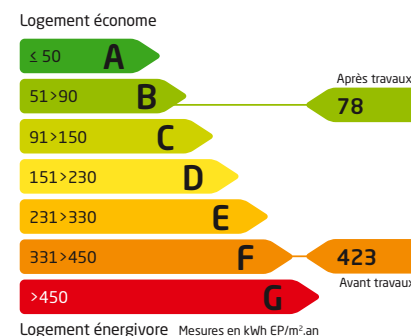
Le bouquet de travaux retenu pour le bâtiment répond aux conditions d'obtention de l'Eco-Prêt logement social, soit un niveau de consommation conventionnelle (CEP) compris entre 151 et 230 kWh/m²SHON.an pour un bâtiment situé en zone H1b à une altitude inférieure à 400m. Pour la réhabilitation des bâtiments, nous avons pour objectif d'atteindre une consommation conventionnelle < à 90 kW hep/m²SHON.an, soit classe **énergie B**.

Typologie avant travaux

Bureaux	T1	T2	T3	T3 bis	T5	Nb logts
4	20	20	1	14	1	60

Typologie après travaux

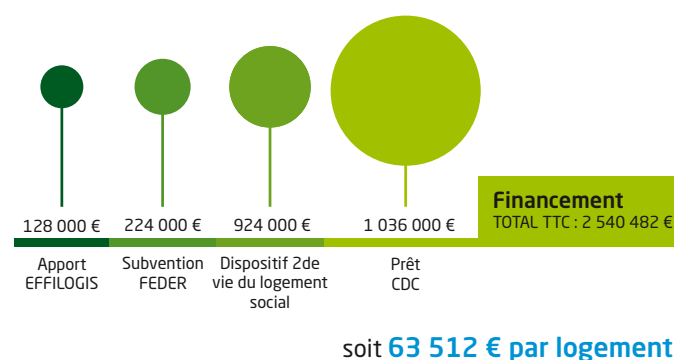
Bureaux	T3	T3 bis	T5	Nb logts
4	1	34	1	40



Estimation des travaux : 2 540 482 € HT

1 Échafaudage	58 300 €
2 Isolation et étanchéité terrasse	82 500 €
3 Isolation thermique extérieure	297 000 €
4 Menuiseries extérieures et intérieures	232 100 €
5 Isolation plafonds et sous-sol	10 550 €
6 Plomberie / Sanitaires / ECS	316 500 €
7 VMC	68 575 €
8 Électricité courants faibles / col. montante	137 150 €
9 Peintures intérieures et balcons	308 000 €
10 Serrurerie	209 000 €
11 Ascenseurs	63 300 €
12 Désamiantage	275 000 €
13 Démolition/maçonnerie/faïence	297 000 €

Plan de financement



REGION
BOURGOGNE
FRANCHE
COMTE

Un parti architectural

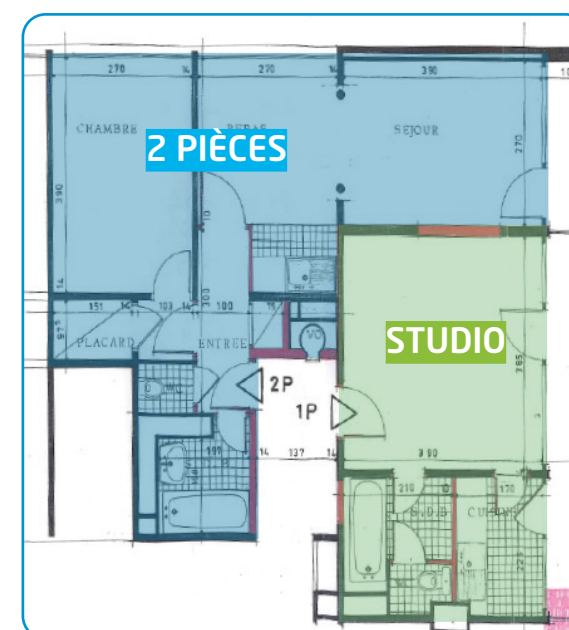
Érigée en 1964, la tour E est située en QPV au 2, avenue de Mayen. Avec ses 11 étages, elle est un repère urbain.

Elle comprend aujourd'hui 60 logements conventionnés. Le RDC accueille un cabinet d'infirmiers, une auto-école, les locaux des agents de la SIMAD, le R+1 les bureaux de la SIMAD. Les R+2 à R+5 correspondent à la construction d'origine. Les niveaux R+6 à R+10 ont été transformés en 1990 et offrent 4 T1 et 4 T2 par palier. Chaque logement bénéficie d'une relation à l'environnement : vues sur le paysage d'un côté (vienne ville et coteaux), le jardin de l'autre et la vallée de l'Yonne. Les séjours sont largement vitrés. Les menuiseries sont dimensionnées comme des balcons intérieurs.

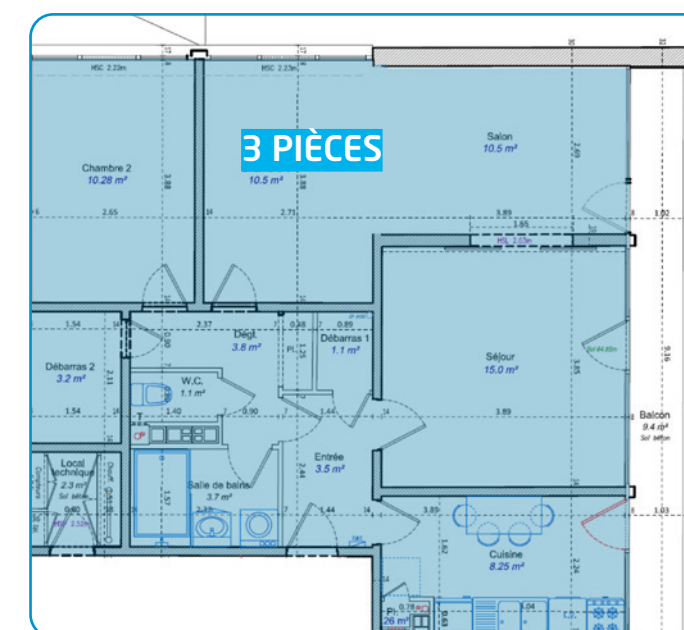
Le logement T1 de 24 m² ne répond plus aux attentes des demandeurs de logements. L'absence de traitement du confort acoustique crée des conflits de voisinage. La présence de baignoire est un frein à l'accord des demandeurs de logements.

Cette restructuration réalisée en 1990 a permis de répondre à la demande de logements des apprenants du lycée Louis-Davies. Le départ de l'armée en 2011 et le transfert de propriété à la ville de Joigny d'un immeuble de 50 studios équipés « Résidence VAUTHIER » pour laquelle la SIMAD assure la gestion locative dans le cadre d'un mandat de gestion, a mis fin à cette destination des logements situés Tour E.

En 2023, la demande de logement concerne majoritairement un public âgé de plus de 60 ans qui recherche une superficie suffisante pour permettre l'accueil d'un tiers, d'un mobilier accumulé dans une précédente location ou propriété et offrant les caractéristiques techniques nécessaires au maintien dans le logement.



Typologie avant travaux



Typologie après les travaux



Le projet de résidentialisation offre la création d'îlot de fraîcheur avec la création d'un jardin de lecture en lien avec la bibliothèque.

Livraison estimée
des travaux
second semestre 2026

Acquisition-amélioration

44, rue Cortel

Propriété de la SIMAD depuis novembre 2022, l'idée a germé de réaliser 3 logements dans les étages supérieurs abandonnés depuis des décennies.

En coopération avec l'agence AGECCO, l'ancien appartement du gérant de la supérette se transformera en deux logements : un logement de type 4 de 94m² en duplex et un T2 de 50m² ainsi qu'une terrasse de 15m². Les combles mansardés accueilleront un logement de type 2 de 67 m².

En cohérence avec les ambitions régionales promouvant un urbanisme plus cohérent avec la préservation de l'environnement et la notion du zéro artificialisation nette, la ville de Joigny est engagée dans le programme « Petites Villes de Demain » avec la volonté de renforcer l'attractivité résidentielle du centre ancien, d'améliorer la qualité de l'habitat privé ainsi que de porter une ambition de revitalisation commerciale et économique. Ces ambitions se traduisent par une intervention publique sur le foncier et le bâti en ciblant la réhabilitation d'un îlot prioritaire sur le haut de la rue Gabriel-Cortel.

Les collectivités publiques du jovinien, garantes de la cohérence globale de l'ambition de revitalisation du Centre Ancien, soutiennent cette opération visant la réhabilitation de logements vacants au cœur du centre ville. De plus ces travaux seront vertueux en ce qui concerne la transition écologique.



Projet de rénovation

Création de 3 logements :

- RDC+1 : 1 T4 en duplex avec terrasse
- 2^e étage : 1 logement T2

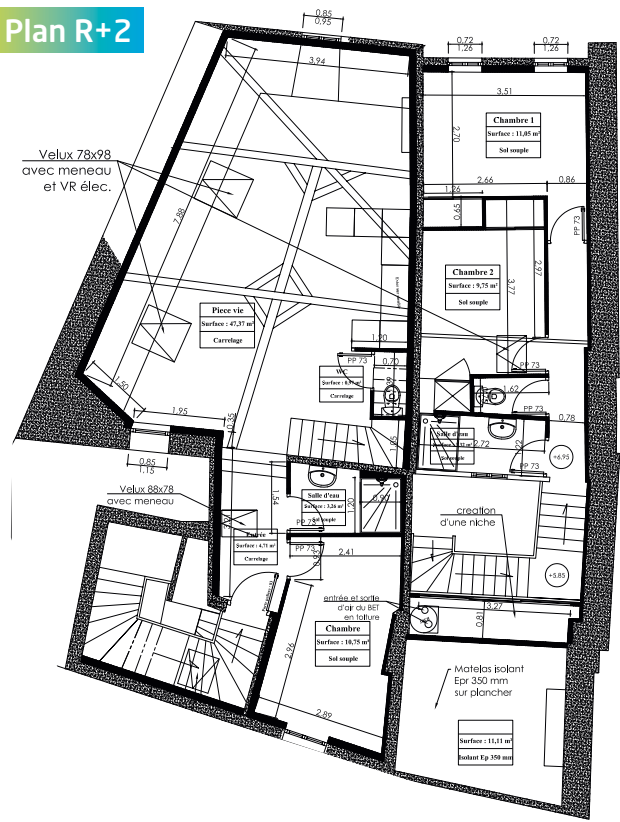
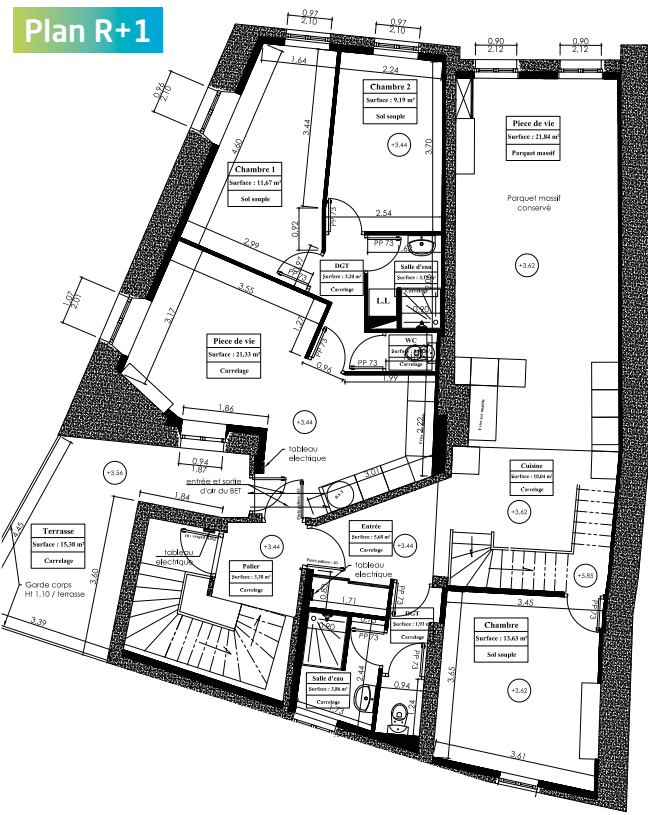
Début des travaux octobre 2024
Livraison novembre 2025



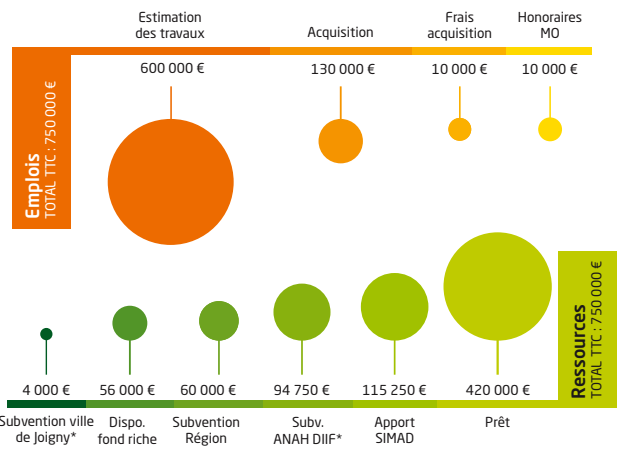
Un projet compliqué

Il a fallu repenser toutes les circulations, les fluides, la charpente, consolider les planchers, ouvrir des murs » poursuit le maître d'œuvre Frédéric BERNOT, Directeur du patrimoine de la SIMAD, précisant « avoir retenu exclusivement des 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.



Plan de financement



* Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)
Montant de la subvention : taux maximal de 25% pour un plafond de travaux subventionnables de 1000€ HT/M²+m² plafonné à 9000 000€ HT par immeuble.

* Centralités : Redynamiser les centres bourgs et centres-villes par une action globale. Réhabilitations de logements dans les centres –les opérations comporteront des loyers plafonnés et accessibles. L'aide est plafonnée à 20 000€ par logement pour les opérations de réhabilitation. La Région ne pourra être le seul co-financeur de ces opérations.

On parle de nous

Logement

Un chantier à 2,5 millions d'euros pour rénover un bâtiment de la Madeleine à Joigny

Publié le 15/05/2024 à 06h05



Les appartements situés du 6 au 10e étage, de la Tour E seront transformés en logements plus grands.

Parution L'Yonne Républicaine

© Louis Lamure

De loin comme de près, son vert, particulier, ne passe pas inaperçu.

Dans le quartier de la Madeleine, à Joigny, le bâtiment ou «Tour» E, situé à proximité de l'ancien site du relais d'assistantes maternelles (RAM) de Joigny et de la bibliothèque, va faire l'objet d'importants travaux de rénovation énergétique et de réhabilitation. (...)

C'est une typologie qui ne correspond plus à la demande

La taille des appartements ne convient plus à la tendance actuelle. Pour cet immeuble des années soixante, les logements sont désormais trop petits par rapport aux profils des intéressés. (...)

Âgé de plusieurs décennies, l'immeuble pose aussi problème pour sa consommation énergétique. (...) «L'idée, c'est de travailler sur une rénovation énergétique afin d'amener la tour au niveau basse consommation», poursuit le directeur de la Simad.

Environnement

Deux sites test pour les composteurs vont voir le jour à Joigny

Publié le 09/02/2024 à 06h05

(...) L'intercommunalité jovinienne (CCJ) veut déployer 25 composteurs sur trois ans dont 15 sur Joigny en comptant ceux qui existent déjà. Deux sites test verront le jour dans la cité maillotine dans le courant du trimestre: l'un aux abords du quai Général-Leclerc et le second rue des Ingles dans le bas du quartier de La Madeleine.

Le tri des biodéchets obligatoire depuis janvier

«Nous identifions les besoins dans les communes et les quartiers. Les secteurs pavillonnaires ne sont pas prioritaires, mais nous accompagnons quand même les propriétaires qui souhaitent s'équiper.» Si La Madeleine, qui abrite près de 40% de la population de Joigny, possède une zone pavillonnaire sur ses hauteurs, le secteur de la rue des Ingles comprend, lui, plusieurs immeubles HLM. «Ce bac desservira une bonne centaine de foyers», souligne Manon Richard. (...)

D'autres mesures sont prises dans le quartier par la Simad, le bailleur de la ville. «Nous aménageons aussi un jardin potager, dans le cadre de la résidentialisation, ajoute Christophe Bausseron, le directeur. Nous avons aussi mené des actions pour promouvoir le tri sélectif qui nous ont permis de diminuer le nombre de bacs.»

Entrée en vigueur le 1^{er} janvier, la loi sur la lutte contre le gaspillage impose la généralisation du tri à la source des biodéchets. «L'obligation s'impose aux collectivités», rappelle Manon Richard. Dans le mignennois, l'intercommunalité (CCAM) a choisi d'installer 12 bacs à compost sur l'ensemble de son territoire pour répondre à cette exigence.

L'intercommunalité du Jovinien va installer deux sites test pour des composteurs, dont un dans le bas du quartier de La Madeleine, afin de faciliter le tri des biodéchets des usagers.