



SIMAD
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE

la lettre

Journal des locataires de la SIMAD

Lettre semestrielle
n°28 octobre 2025

Bien vivre à Joigny

édito



2024 : des charges maîtrisées et de nouveaux projets pour l'avenir.

En janvier 2023, la SIMAD vous alertait sur la forte hausse du prix du gaz et la mise en place du bouclier tarifaire par l'État. Cette situation inédite avait conduit à une augmentation des provisions de charges de 15 % au 1er janvier 2023. Malgré ces ajustements prudents, la régularisation des charges 2023 s'était traduite par un écart de 169 K€ entre le montant des charges provisionnées et celui effectivement à répartir.

Pour 2024, les efforts de maîtrise des consommations et la stabilisation progressive des coûts de l'énergie portent leurs fruits : les charges retrouvent un bel équilibre. Cette amélioration témoigne de la vigilance constante de la SIMAD dans le suivi budgétaire et la gestion quotidienne de votre patrimoine.

Dans ce contexte, nous rappelons à l'ensemble des locataires qu'ils peuvent bénéficier du **chèque énergie**, une aide de l'État destinée à alléger le coût des factures d'énergie. Ce chèque peut également être utilisé pour régler une partie de vos **charges locatives liées au chauffage collectif**. Si vous êtes éligible, pensez à le transmettre rapidement à la SIMAD afin qu'il soit pris en compte dans votre dossier. Ce geste simple contribue à réduire vos dépenses et à préserver l'équilibre budgétaire de votre logement.

Parallèlement, la SIMAD poursuit activement son engagement pour le développement d'une offre de logements accessibles et durables. Le programme **Diderot II**, dont la livraison est prévue au **2^e trimestre 2026**, proposera des **loyers abordables** et des **logements adaptés** aux personnes à mobilité réduite, répondant ainsi aux besoins de tous les demandeurs. Le **projet Gounod II**, pour sa part, s'inscrit dans une démarche de **gestion maîtrisée du foncier et de lutte contre l'étalement urbain**. Sa livraison est programmée pour le **4^e trimestre 2026**.

Enfin, nous vous invitons à découvrir dans cette lettre la **rétrospective 2021-2026**, qui retrace cinq années d'actions, d'investissements et de réalisations au service du territoire et de ses habitants. Un regard concret sur le chemin parcouru, et une projection confiante vers l'avenir.

La SIMAD reste fidèle à sa mission : proposer des logements de qualité, accessibles à tous, dans un cadre de vie respectueux de chacun et de l'environnement.

Christophe Bausseron
Directeur de la SIMAD.

Édito	p. 1	Chèque énergie.....	p. 6
Charges 2024	p. 2-3	Enquête OPS.....	p. 6
Travaux & Projet	p. 4-5	Rétrospective	p. 7-8

sommaire

Charges 2024

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
Télécoque : 03 86 62 17 69
Internet : simad@joigny.com
E-mail : secretariat@simad-joigny.fr

Locataire ou occupant

JOIGNY, le 23 juin 2022

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	3 487,00	240	240	424,00	506,88
Provision à débiter							
Total EAU FROIDE (11)	18 600,13	75,00	3 482,00	366	366	400,70	343,20
Provision à débiter							
Total CHARGES GÉNÉRALES (20)	0,00	0,00	0,00	366	366	0,00	603,00
Provision à débiter							

>> 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.

>> 14 475 € à régulariser auprès des locataires de la SIMAD

L'année 2024 se solde par un écart de 14 K€ 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 2024

● Chauffage

● Eau froide

● ECS

● Charges et prestations communes, redevance incitative

*ECS : eau chaude sanitaire

Chauffage

Eau froide

ECS

Charges et prestations communes, taxe

Total charges 2024

Catégorie	Montant des charges réparties 2024	Montant des provisions	Montant de régularisation
Chauffage	293 342	335 312	42 970
Eau froide	80 691	53 291	-27 400
ECS	178 133	138 402	-39 731
Charges et prestations communes, taxe	396 019	434 654	38 635
Total charges 2024	947 185	961 659	14 474

● Montant des charges réparties 2024

● Montant des provisions

● Montant de régularisation

2

3

Travaux en cours

Diderot II : des pavillons pour le « bien vieillir »

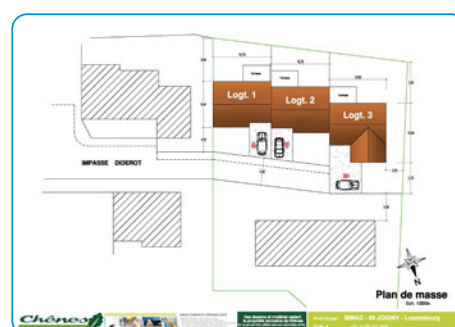
Dans un environnement calme en périphérie du centre bourg, trois pavillons individuels d'environ 75 m² seront livrés au 2^e trimestre 2026. Ils sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. Chaque logement dispose d'une terrasse et d'un jardin privatif.

Les pavillons Diderot II garantissent aux Joviniens et à leur famille que tout est mis en œuvre pour le « bien vieillir ». La SIMAD a pris en compte à la fois l'aménagement des accès extérieurs et individuels pour proposer un habitat à coût modéré avec une performance énergétique certaine.



En quelques chiffres

3 logements individuels RE 2020
 >> 2 de type 3 (1 PLUS, 1 PLAI)
 >> 1 de type 4 PLS
 >> étiquette B (64 kWhEP/m².an)
 Surface habitable **228 m²** | Coût **481 k€**



Projet de construction

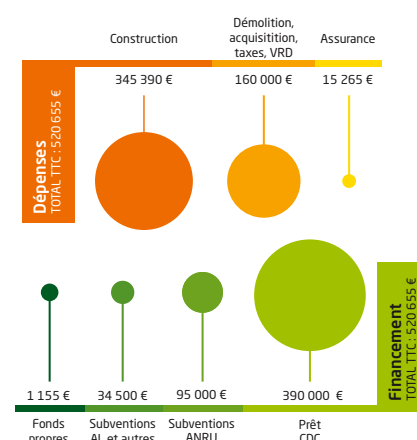
Gounod II : livraison 4^e trimestre 2026

Le projet Gounod II, situé dans un environnement paisible en périphérie du quartier de la Madeleine, s'inscrit dans une démarche de gestion maîtrisée du foncier et de lutte contre l'étalement urbain. Composé de trois pavillons individuels adaptés aux personnes à mobilité réduite, il offrira à chaque logement une terrasse et un jardin privatif, garantissant confort et qualité de vie.

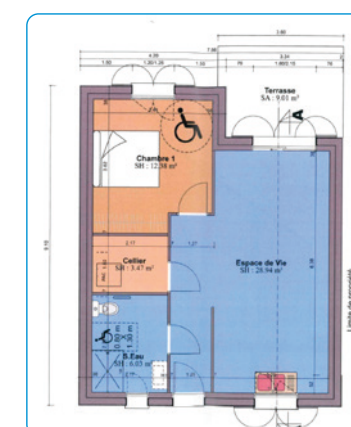
Les pavillons Gounod II traduisent la volonté de la SIMAD d'offrir aux Joviniens un cadre de vie adapté à toutes les générations. Conçus pour favoriser le « bien vieillir » et préserver l'autonomie, ces logements allient accessibilité, confort et maîtrise des coûts.

Une attention particulière a été portée à l'aménagement des accès extérieurs et des espaces individuels, afin de proposer un habitat à la fois pratique, agréable et énergétiquement performant.

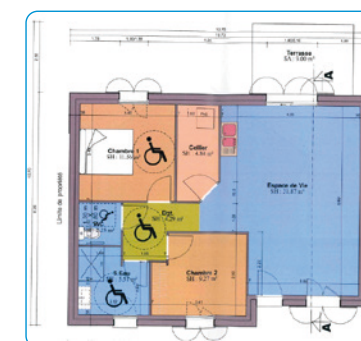
Plan de financement soit 28 801 € par logement



Type 2



Type 3



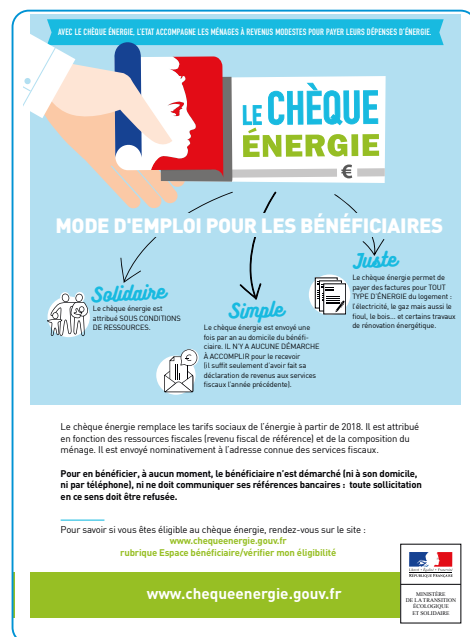
En quelques chiffres

3 logements individuels RE 2020
 >> 2 de type 3 (1 PLUS, 1 PLAI)
 >> 1 de type 2 PLAI
 >> étiquette B (64 kWhEP/m².an)
 Surface habitable **190 m²** | Coût **318 k€**



Chèque énergie

Arrive à la SIMAD en novembre

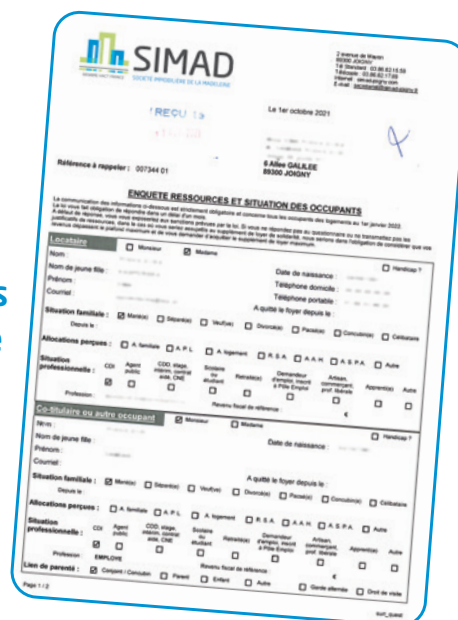


Le chèque énergie arrive à partir de novembre 2025, si vous êtes éligibles, vous recevrez peut-être un chèque énergie.

La SIMAD prend vos chèques énergie dès lors que vos charges comprennent des frais d'énergie comme le chauffage collectif, l'électricité du logement ou des parties communes ou encore le fonctionnement des équipements communs.

Comment ça marche ?

Vous pouvez régler vos charges directement auprès de la SIMAD si le montant de votre Chèque Énergie est supérieur à celui de vos charges. Le trop-perçu sera automatiquement déduit de vos prochaines quittances.



Enquête OPS

N'oubliez pas de répondre avant le 30 novembre

L'enquête OPS (Occupation du Parc Social) est réalisée tous les deux ans, à la demande de l'État, auprès de l'ensemble des locataires.

Elle permet de mettre à jour les statistiques démographiques sociales des occupants du parc social locatif (composition du ménage, ressources...). Pour élaborer ces renseignements statistiques, les organismes bailleurs sont habilités à réaliser auprès de leurs locataires une enquête dont le contenu est fixé par l'article R.442-13 du code de la construction et de l'habitation.

Rappel : la version papier de l'enquête a été adressée depuis le 12 septembre 2025 .

Qui est concerné par cette enquête ?

Cette enquête concernent les personnes qui occupent leur logement au 1er Janvier de l'année N (2026) au regard de leurs revenus durant l'année N-2. Elles doivent être remplies intégralement accompagnées impérativement des pièces justificatives demandées. Une notice explicative est jointe à chaque enquête.

Date limite de réponse : 30 NOVEMBRE 2025

Attention : sans réponse ou en cas de réponse incomplète, vous vous exposez aux sanctions prévues par la loi (article L.442-5 du CCH) : pénalité mensuelle de 7,62€.

SIMAD

MEMBRE HACT FRANCE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE

RÉTROSPECTIVES

Réhabilitations thermiques

Niveau BBC

2021

Résidence Port aux Bois

- 4 logements + 1 local tertiaire **600 k€**
- ↳ économies d'énergie **145** kWhep/m²shon.an

Bâtiment B

- 40 logements **1417 k€** / **35 k€** / logement
- ↳ économies d'énergie **138** kWhep/m²shon.an

2022

Bâtiment J

- 28 logements **761 k€** / **27 k€** / logement
- ↳ économies d'énergie **180** kWhep/m²shon.an

2023

Résidence Marcel-Aymé

- 62 logements **1715 k€** / **27 k€** / logement
- ↳ économies d'énergie **135** kWhep/m²shon.an

2024

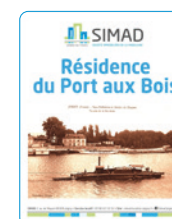
Bâtiment G

- 53 logements **1526 k€** / **29 k€** / logement
- ↳ économies d'énergie **152** kWhep/m²shon.an

2025

Tour E

- 54 logements **2 430 k€** / **45 k€** / logement
- ↳ économies d'énergie **158** kWhep/m²shon.an
- Livraison octobre 2026



Adaptation

Résidences Marcel-Aymé et Voltaire

- 45 douches PMR
- 15 logements adaptées par an sur le parc locatif



Constructions neuves

2022

Courtin II

- 3 pavillons PMR **365 k€**

2023

Montaigne II

- 2 pavillons PMR **300 k€**

2025

Construction Diderot II Livraison 2^e sem. 2026

- 3 pavillons PMR **481 k€**

2026

Construction Gounod II Livraison 4^e trim. 2026

- 3 pavillons PMR **318 k€**



Résidentialisation

Quartier de la Madeleine

- 640 logements
- 1300 k€**

2021

2025



Acquisition/amélioration

2020

Forêt d'Othe, co-propriété dégradée

- 2 appartements **50 k€**

Joigny av. Rhin et Danube

- 25 garages **125 k€**

Centre ancien, rue Gabriel Cortel

- 6 logements et 3 commerces **1 258 k€**

Rue du Luxembourg

- 4 logements **600 k€**

2025



Ventes

2022

Locataires occupants

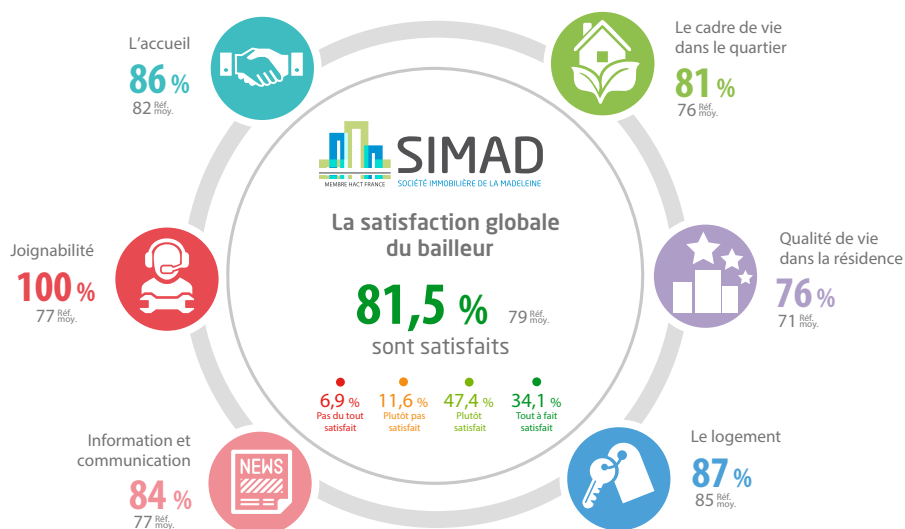
- rue du Nautilus et rue Kléber

Logements vacants acquis

par les locataires de la SIMAD

- avenue Mayen et rue Lamartine

2025



Nos apprentis

La SIMAD soutient l'apprentissage et a accueilli et formé :

- Bastien et Dorian > CAP peintre et CAP plomberie
- Alexandre > CAP Paysagiste
- Léna > BTS Gestion des entreprises.
- Jade > CAP peintre

1 CDI signé

BILAN en chiffres 2021 à 2025

22 logements acquis ou construits

14

acquisition / amélioration

8

logements neufs livrés

25 garages

240 logements réhabilités

217

tonnes de rejet de CO2 évitées par an

Bât. B

50 592 k

Bât. J

21 072 k

Rés. Macel-Aymé **27 697** k

Rés. Port aux Bois **8 992** k

Bât. G

42 841 k

Tour E

66 250 k

Cette rétrospective illustre l'engagement constant de la SIMAD entre 2021 et 2026 pour améliorer durablement le cadre de vie des Joviniens. **Réhabilitations thermiques, constructions neuves, adaptation du parc** aux besoins de tous et **soutien à l'apprentissage** témoignent d'une action concrète et responsable.

Ces cinq années d'investissement et de proximité renforcent le rôle de la SIMAD comme acteur essentiel du logement social local, tourné vers la performance énergétique, la qualité de service et le bien-être des habitants.