



SIMAD
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MADELEINE

la lettre

Journal des locataires de la SIMAD

Lettre semestrielle
n°29 juillet 2026

Bien vivre à Joigny

édito



De nouveaux logements à Joigny.

La SIMAD est heureuse d'annoncer la livraison des trois pavillons individuels «Diderot II» en juin 2026. Un projet achevé en 12 mois qui accueille désormais ses nouveaux locataires dans un cadre de vie de qualité, alliant terrasse privative, accessibilité de plain-pied et performances énergétiques exemplaires avec une étiquette A conforme à la RE 2020.

Dans le même élan de renouvellement urbain, le chantier de l'Impasse Gounod progresse à bon rythme après la démolition de l'ancien pavillon : ce sont trois nouveaux logements de type 2 et type 3 qui sortiront prochainement de terre au bénéfice des Joviniens.

Pensés pour offrir un cadre de vie agréable et fonctionnel, ces futurs logements s'inscrivent dans une démarche de qualité architecturale et environnementale. La SIMAD poursuit ainsi ses investissements afin d'accompagner le développement de la ville et de répondre aux besoins croissants en logements adaptés.

Par ailleurs, les locataires peuvent utiliser leur chèque énergie directement auprès de la SIMAD pour régler leurs charges locatives, sans aucune démarche supplémentaire. Cette mesure facilite les démarches administratives tout en permettant aux ménages concernés de bénéficier pleinement de cette aide de l'État. Une campagne de remplacement de l'ensemble des détecteurs autonomes de fumée (DAAF) est également lancée du 1^{er} mai au 31 décembre 2026, soutenue par une large majorité de locataires et organisée de façon pratique avec un coût étalé sur huit mois.

Enfin, suite aux élections municipales de 2026, un nouveau Conseil d'Administration a été désigné et des élections de représentants des locataires sont programmées pour le 2 décembre 2026, avec deux sièges à pourvoir. Autant d'initiatives et de projets pour lesquels je souhaite remercier chaleureusement l'ensemble des élus, des administrateurs, des partenaires et des équipes de la SIMAD pour leur engagement quotidien, leur implication sans faille et leur dévouement au service du logement social et du bien-vivre à Joigny.

Nicolas Soret, maire de Joigny
et président de la SIMAD.

Édito	p. 1	Détecteur de fumée	p. 6
Charges 2025	p. 2-3	Conseil d'administration	p. 7
Travaux & Projet	p. 4-5	Élections	p. 8
Chèque énergie	p. 6	Jardins partagés	p. 8

sommaire

Charges 2025

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@simadjoigny.fr

JOIGNY, le 23 juin 2022

Locataire ou occupant

DECOMPTÉ 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 votre local	Total	Pro rata jours occupés	total période	Montant dû	Provisions appelées
LOCAL 1970404010							
Total CHAUFFAGE (07)	10 684,87	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.

>> 135 000 € à régulariser auprès des locataires de la SIMAD

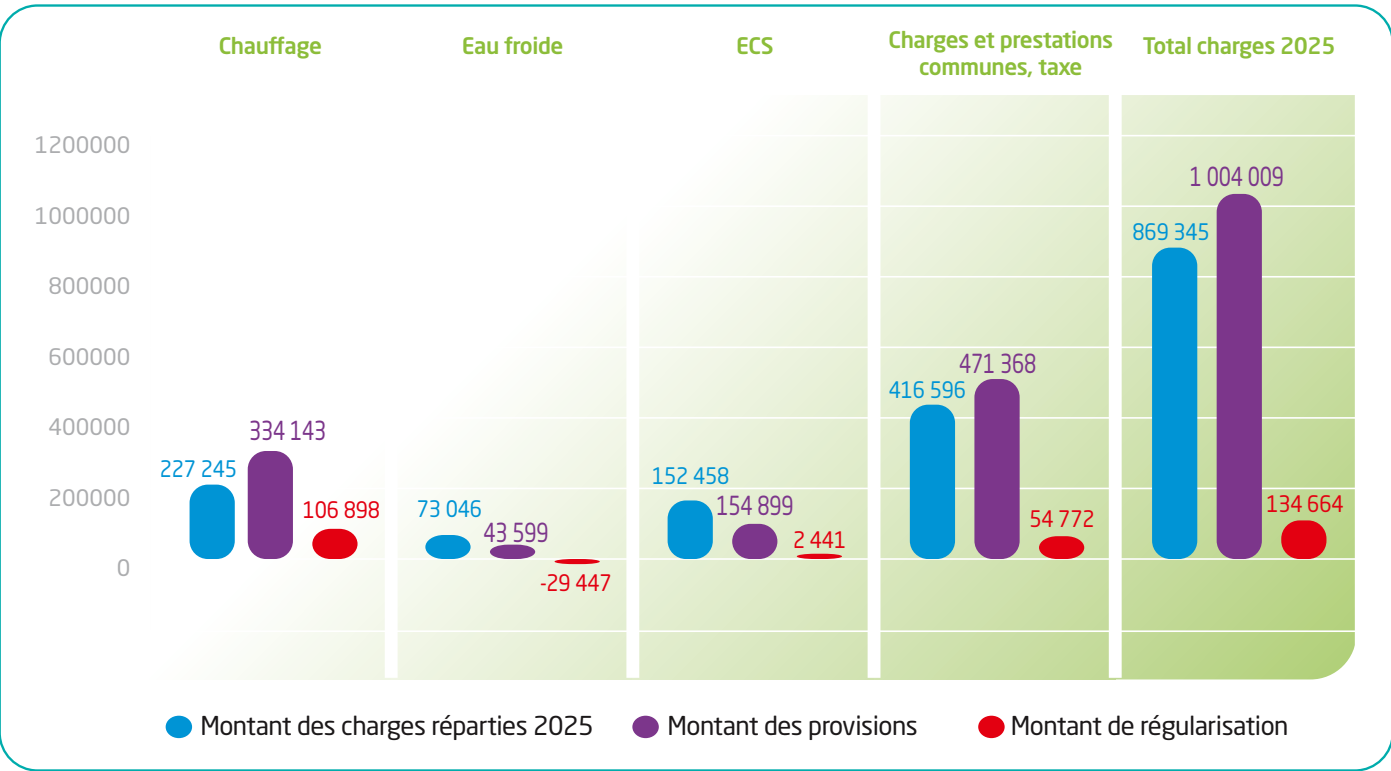
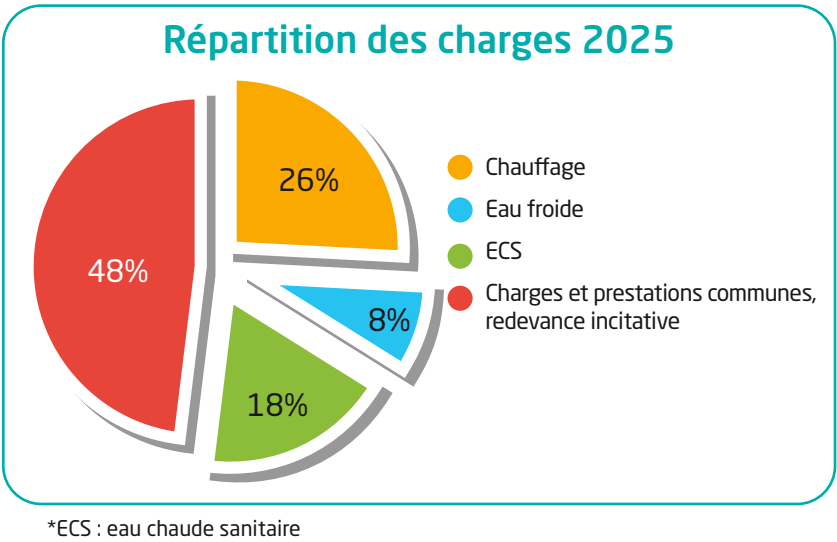
L'année 2025 se solde par un écart de 135 K€ entre le montant des provisions et les charges réelles..

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 !



Diderot II

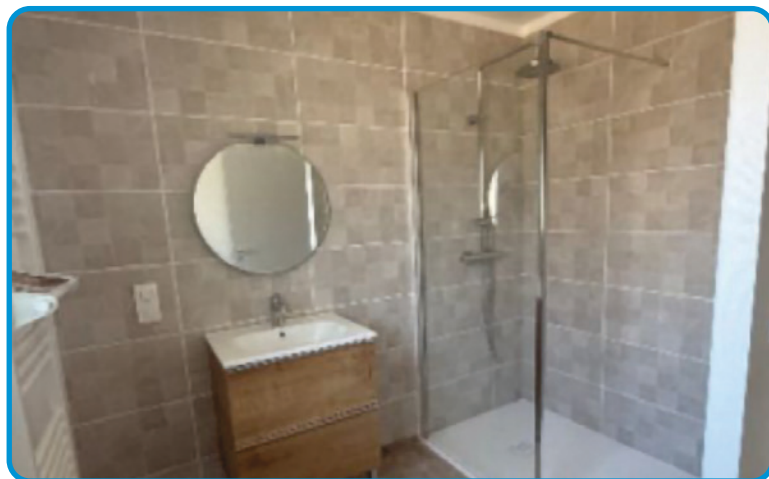
Les locataires ont pris possession des lieux

Les trois pavillons individuels Diderot II ont été livrés avec deux mois d'avance, en juin 2026.

Les nouveaux locataires ont pris possession de leur logement et profitent pleinement d'un cadre de vie pensé pour répondre à leurs besoins quotidiens. Chaque habitation offre des prestations favorisant le confort, l'autonomie et la qualité de vie, avec une terrasse privative, un aménagement de plain-pied facilitant les déplacements, ainsi que des performances énergétiques exemplaires (étiquette A - RE 2020), garantes d'une consommation maîtrisée et d'un meilleur confort en toute saison.



* Aménagement extérieur projeté

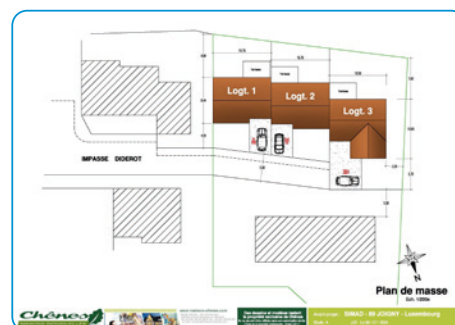


La SIMAD se réjouit de voir ce projet au 9-11, rue Diderot pleinement abouti. Il constitue une réponse concrète aux attentes des Joviniens et de leurs familles, en leur offrant des logements de qualité qui allient sécurité, confort et autonomie, tout en participant au développement d'une offre d'habitat adaptée aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

En quelques chiffres

3 logements individuels RE 2020
» 2 de type 3 (1 PLUS, 1 PLAI)
» 1 de type 4 PLS
» étiquette A (44 kWhEP/m².an)

Surface habitable **228 m²** | Coût **535 k€**



Démolition / reconstruction

Gounod II : livraison 3^e trimestre 2027

La démolition du pavillon situé impasse Gounod à Joigny est désormais entièrement achevée. Cette étape marque une phase importante dans la transformation de ce site, qui laisse aujourd'hui place à un nouveau projet de construction porté par la volonté de renouveler et d'améliorer le cadre de vie existant.

Place maintenant à la phase de reconstruction, avec la réalisation prochaine de trois nouveaux pavillons individuels de type 2 et type 3. Conçus pour répondre aux besoins actuels en matière de logement, ces habitations offriront des espaces fonctionnels, confortables et adaptés à différents profils de ménages, notamment les personnes seules,

les couples ou les personnes âgées souhaitant conserver leur autonomie dans un environnement sécurisé.

Le chantier débutera prochainement et marquera le véritable renouveau de ce secteur de l'impasse Gounod. Progressivement, le site va évoluer pour accueillir ces nouveaux logements, pensés dans une logique de qualité résidentielle et d'intégration harmonieuse dans leur environnement.

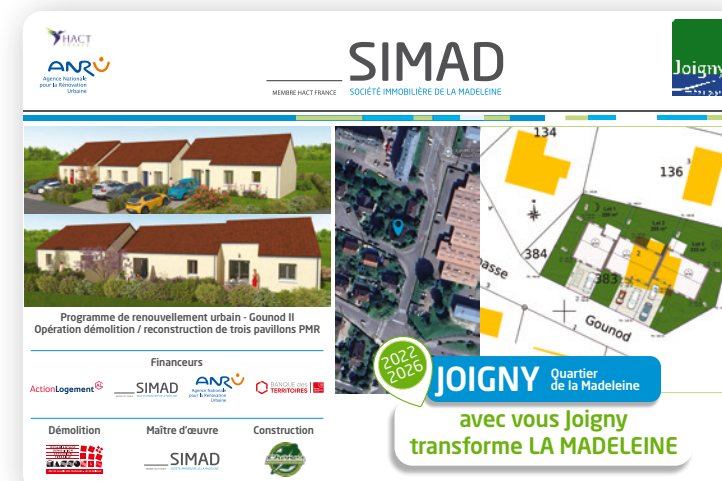
À terme, ce projet contribuera à redonner un nouveau souffle au quartier, en proposant une offre de logements moderne, sobre et adaptée aux attentes des habitants d'aujourd'hui.



En quelques chiffres

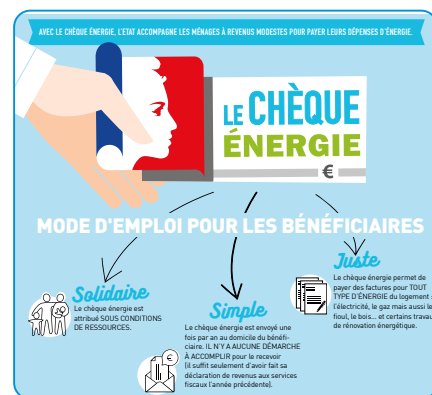
3 logements individuels RE 2020
» 2 de type 3 (1 PLUS, 1 PLAI)
» 1 de type 2 PLAI
» étiquette A (44 kWhEP/m².an)

Surface habitable **190 m²** | Coût **318 k€**



Chèque énergie

Un rappel utile



Avez-vous reçu votre chèque énergie ?

Vous pouvez l'utiliser directement auprès de la SIMAD pour régler vos charges locatives..

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.

» En savoir + : <https://chequeenergie.gouv.fr>

Détecteurs de fumée

Pour votre sécurité, on s'occupe de tout !

La SIMAD remplace tous les détecteurs de fumée d'ici fin 2026**

À partir du 1^{er} mai 2026, la SIMAD lance une campagne de remplacement systématique des détecteurs autonomes de fumée (DAAF) dans l'ensemble de son parc immobilier. Objectif : **uniformiser la sécurité** pour tous les logements, sans exception.

Cette initiative, issue d'un accord collectif avec les représentants des résidents, a été plébiscitée par la majorité des locataires. Même les appareils récents seront remplacés pour éviter toute disparité ou défaillance.

Comment ça marche ?

Un agent de la SIMAD contactera chaque locataire pour convenir d'un rendez-vous. Attention : vérifiez toujours la carte professionnelle avant d'ouvrir la porte.

Un coût étalé : le remplacement est à la charge des locataires, mais la SIMAD propose un paiement échelonné :

- 30 € TTC** pour un appartement (3,75 €/mois sur 8 mois)
- 60 € TTC** pour une maison ou un duplex (7,50 €/mois sur 8 mois).

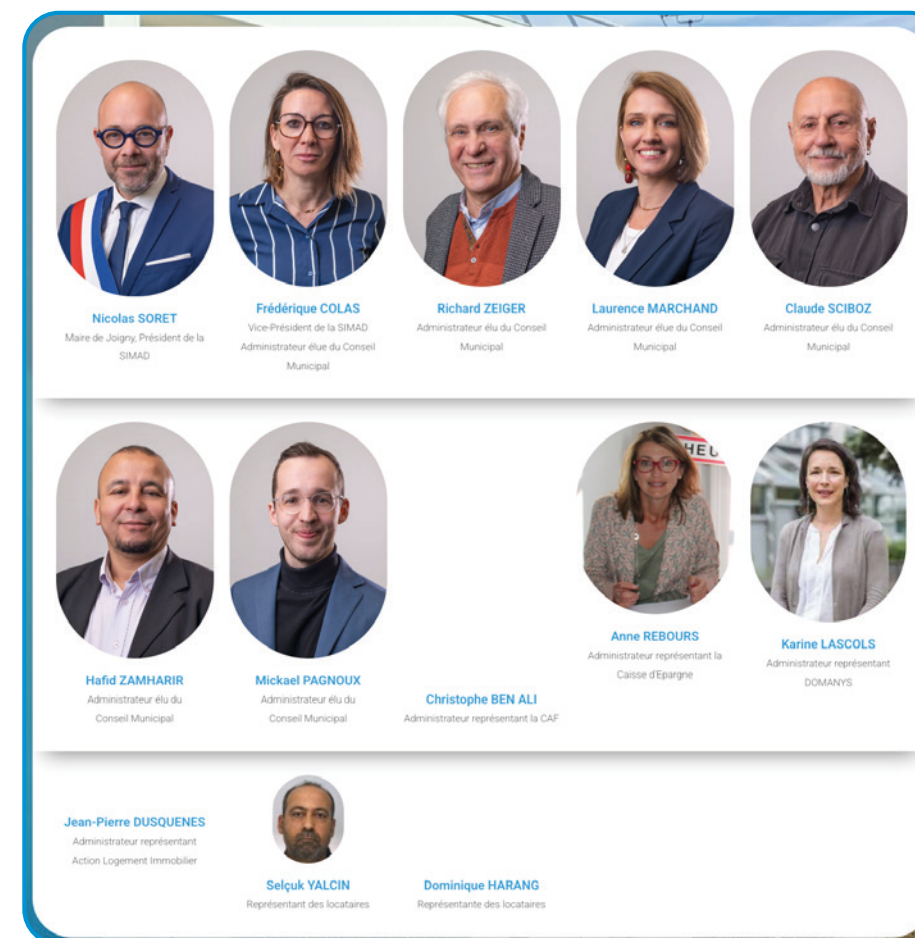
» Contactez votre gardien pour planifier l'intervention.



Notre conseil d'administration 2026

Une équipe investie au service des Joviniens

Suite aux élections municipales de 2026, qui ont conduit au renouvellement du conseil municipal de la ville de Joigny, les élus se sont réunis afin de procéder à la désignation des nouveaux représentants du conseil d'administration de la SIMAD.



Cette élection marque le début d'un nouveau mandat pour les douze administrateurs dont deux représentants des locataires.

Ils sont chargés d'accompagner les orientations et les décisions stratégiques de la société.

Nous tenons à remercier chacun d'entre eux pour leur engagement et leur implication au service du logement social sur notre territoire.

» Plus d'informations sur notre site internet : simad-location-joigny.fr

Les membres de la commission d'attribution des logements

6 membres désignés par le Conseil d'Administration dont un administrateur représentant des locataires, un membre du personnel de l'organisme, les autres membres étant représentatifs des autres catégories d'administrateur.

Un septième membre qui est le maire de la commune de Joigny ou son représentant. Lors de sa première réunion, la Commission a élu **Claude SCIBOZ** président de la commission d'attribution des logements, **Laurence MARCHAND**, **Hafid ZAMHARIR**, administrateurs élus du Conseil Municipal, **Christophe BEN ALI**, administrateur CAF, **Christophe BAUSSERON**, directeur de la SIMAD et **Dominique HARANG**, représentante des locataires.

Membres de la commission d'appel d'offres

6 membres ont été désignés par le Conseil d'Administration, dont le président **Richard ZEIGER** : **Claude SCIBOZ**, **Hafid ZAMHARIR**, **Mickael PAGNOUX**, **M. DUSQUENES**, administrateur Action Logement, et **Christophe BAUSSERON**.

Élections des représentants

des locataires 2026

**Vous souhaitez vous impliquer dans la vie de votre résidence ?
Candidatez dès maintenant en contactant vos associations de locataires.**

Conformément aux articles L 481-6 et R 486-1 du Code de la Construction et de l'habitation, un scrutin doit se tenir entre le 15 novembre et le 15 décembre 2026 pour l'élection des représentants des locataires au Conseil d'Administration. 2 sièges sont à pourvoir, les listes devront comporter 4 noms. Suite à la réunion du 20 avril 2026, le protocole local a été validé par l'Asseco-CFDT et l'AFOC.

La SIMAD propose d'organiser les élections le 2 décembre 2026,
selon le calendrier suivant :

02/10	information des locataires
07/10 à 15h	dépôt des candidatures
02/11	notification des candidatures
9/11	dépôt du matériel de vote
16/11	envoi du matériel de vote
2/12	Vote et dépouillement des résultats

Vote en urne : locaux de la SIMAD, 2 Avenue de Mayen, Joigny
de 9h à 16h le 2 décembre.

Vote par correspondance : enveloppe T
à retourner avant le 1^{er} décembre 2026 à 17h.

Une commission des opérations électorales composée d'administrateurs de la SIMAD, de représentants des listes candidates et de la direction assurera le bon déroulement du scrutin.

6 BONNES RAISONS DE PARTICIPER AU VOTE

1. Parce que les représentants défendent les intérêts des locataires ;
2. Parce que voter, c'est s'exprimer ;
3. Parce que les représentants prennent des décisions importantes qui concernent directement les locataires ;
4. Parce que les représentants sont aussi des locataires en HLM ;
5. Parce que les représentants ont un vrai pouvoir de décision ;
6. Parce que voter, c'est facile !

Jardins partagés

«Ici, on cultive des légumes et des relations entre les gens»



Article YR du 7/07/26

Dans le cadre de **notre adhésion à la Convention des Entreprises pour le Climat (CEC)**, nous soutenons ce projet pour **poursuivre la végétalisation** des pieds d'immeuble (arbres fruitiers) et la **gestion raisonnée de nos espaces verts**, permettre aux habitants de se **reconnecter à une alimentation qualitative** en produisant et consommant des fruits et légumes de saison. Continuer la **création d'îlots de fraîcheur** permettant de s'adapter aux événements caniculaire et offrir des espaces agréables aux habitants.