



Bonjour à tous,

C'est toujours avec grand plaisir que je vous retrouve pour ce nouveau numéro du BIS.

Dans ce numéro estival, vous trouverez des informations concernant notre dernière Assemblée Générale, qui s'est tenue le 30 Juin dernier, et qui confirme le net redressement de la SEMCODA. En effet, nous avons rapidement su trouver la force de rebondir, grâce à une restructuration financière, une réorganisation de notre gouvernance, une nouvelle dynamique commerciale et le lancement d'un projet d'entreprise associant l'ensemble de nos collaborateurs que je remercie encore pour leur implication et motivation.

Vous aurez également plus de renseignements sur notre nouveau service, notre Espace Virtuel Agence - EVA, votre nouvel espace locataire en ligne. Je vous en souhaite une bonne découverte !

Ce numéro présente également un dossier complet sur la question sensible du logement pour les seniors. Notre vocation de bailleur social au service de l'intérêt général nous a conduit à imaginer toutes les solutions pour répondre à cet enjeu structurant. En lien avec les collectivités locales, nous sommes toujours force de proposition pour étudier tout nouveau développement.



BERNARD PERRET

Directeur général
de la SEMCODA

RETOUR SUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PAGES 2 ET 3

ESPACE VIRTUEL AGENCE EVA
PAGE 6

DOSSIERS SENIORS
PAGES 9 À 14

ACTUALITÉS SEMCODA
PAGES 15 À 24

APRICOT IMMOBILIER
PAGE 25

VENTE DE PATRIMOINE
PAGE 26

PRAILIA TERRAINS À VENDRE
PAGE 27

Assemblée Générale du 30 juin 2022 : DES AMBITIONS RETROUVÉES

Si la SEMCODA a dû surmonter quelques obstacles au cours des dernières années, elle a rapidement su trouver la force de rebondir, grâce à une restructuration financière, une réorganisation de sa gouvernance, une nouvelle dynamique commerciale et un projet d'entreprise.



Cette complète réorganisation, associée à la confiance retrouvée des partenaires et des banques, a permis à la SEMCODA de présenter un bilan 2021 en très nette amélioration. Le chiffre d'affaires affiche une hausse de 15% à 354 M€, la trésorerie nette des lignes court termes renoue avec le positif avec un solde de 1 M€ (contre -127 M€ en 2020 et -218 M€ en 2019) et le poids de la dette bancaire s'allège.

« Au final, notre bilan laisse apparaître 661 millions de capitaux propres, marquant un véritable retour à la normale qui rassure tous les investisseurs. Le compte de résultat, quant à lui, affiche un bénéfice de 28 M€ en intégrant les opérations exceptionnelles de vente en bloc, ainsi qu'un autofinancement net en amélioration (-7.8 M€ contre -10.7 M€ en 2020 et -25,7 M€ en 2019) très encourageant pour l'avenir », décrypte Stéphane Saint Sardos, précisant également, à l'attention des élus de terrains, que le cycle de vente en bloc est désormais terminé.

« La trajectoire fixée par nos organismes de tutelle est pleinement respectée. C'est une grande satisfaction pour nous, compte tenu du contexte actuel dans le secteur du logement », concluait pour sa part Bernard Perret sur le sujet.

UN PROGRAMME COLLABORATIF

La prochaine étape de cette renaissance passera par la création et la déclinaison d'un projet d'entreprise. En effet, comme le détaille Dominique Chauvet : « Après ces évolutions majeures et l'application d'un sévère plan de redressement financier, il apparaissait essentiel à la fois de redonner du sens aux missions de la SEMCODA et de permettre aux salariés de se réapproprier leur entreprise. Ainsi, pour la première fois dans l'histoire de la boutique, nous avons travaillé avec l'ensemble des salariés, dans une logique participative, afin de les accompagner dans l'élaboration de propositions d'améliorations concrètes ».

Afin de faciliter ce travail et de définir des axes de réflexion, la direction de la SEMCODA a, au préalable, sondé l'ensemble de salariés sur leurs attentes, par l'envoi d'un questionnaire. « Les 73% de retour nous ont permis de déterminer que les principales améliorations à apporter concernaient la transversalité et la collaboration entre les services, ainsi que la reconnaissance des compétences. Une démarche équivalente entreprise auprès des partenaires, sous forme d'entretien, a fait ressortir le besoin de trouver auprès de l'organisme des fondamentaux solides, des compétences dans les différents métiers et une capacité d'adaptation aux enjeux sociétaux et environnementaux. »

C'est donc à partir de ce constat qu'a été imaginé le projet collaboratif « Ambitions 2025 » qui élabore une stratégie de développement en 5 points :

- Affirmer une stratégie de développement maîtrisé et de relation de proximité en réponse à la diversité des besoins des territoires ;
- Adapter le service aux clients en tenant compte de l'expression de nouvelles attentes ;
- Construire ensemble une organisation transverse et ouverte à son environnement ;
- Piloter et améliorer la performance économique de nos différentes activités ;
- Mettre en valeur les expertises métiers en expérimentant des projets innovants.

Concrètement, dix groupes de douze salariés ont été constitués autour des managers, pour associer des actions concrètes aux objectifs définis. Déjà, les premières idées se dessinent, et d'autres suivront encore jusqu'au rendu final attendu pour la fin d'année.

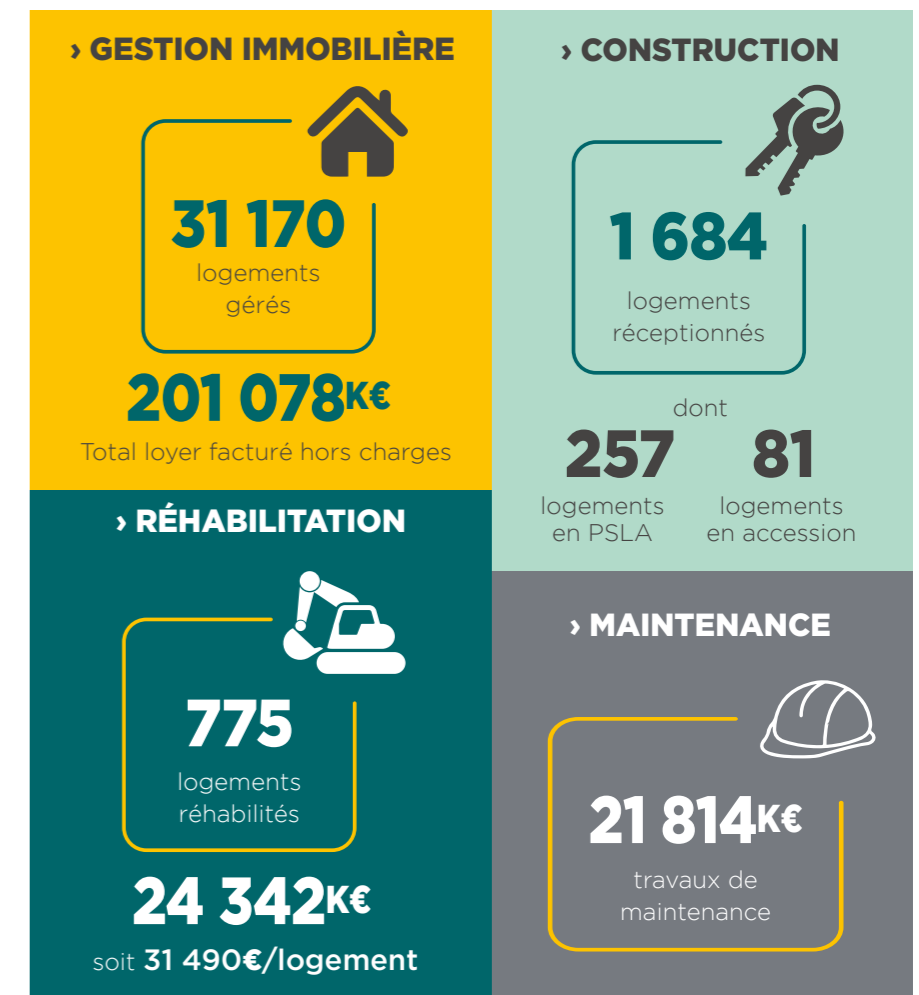
C'est donc un nouvel avenir qui s'ouvre pour la SEMCODA, mais aussi une nouvelle culture d'entreprise qui souffle dans les couloirs, venant redonner de l'ambition à l'ensemble des équipes et instaurer une dynamique créative indispensable pour construire maintenant le bailleur social de demain pour répondre aux besoins de son territoire.

LA SEMCODA EN 2021

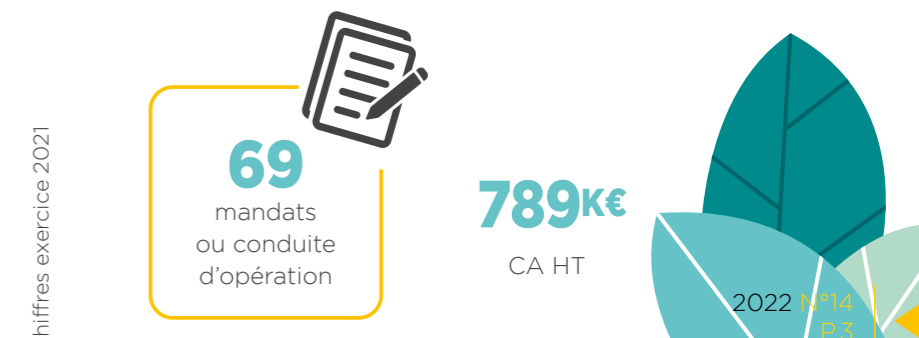
LA SEMCODA, PARTENAIRE DES COLLECTIVITÉS, AU SERVICE DES TERRITOIRES

Accompagner les projets des communes et collectivités territoriales, imaginer avec elles des programmes, des équipements révélateurs de leur potentiel, réhabiliter les patrimoines pour le confort et le budget de leurs habitants et limiter l'empreinte énergétique des bâtiments. SEMCODA, votre maître d'ouvrage pour imaginer un vivre ensemble de qualité.

Le logement social - Cœur de nos métiers



Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) Au service de l'intérêt général

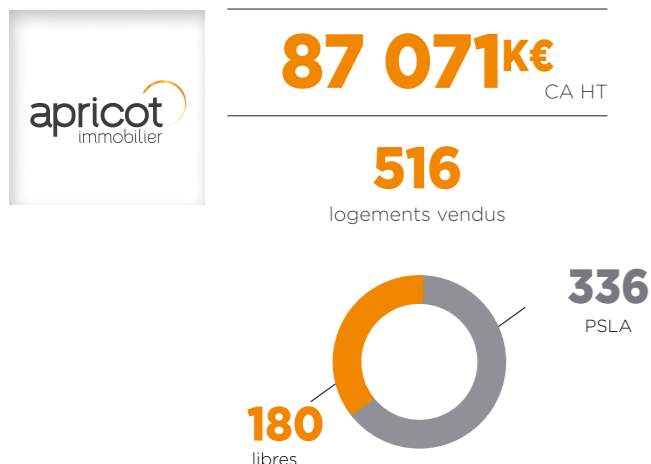


Chiffres exercice 2021

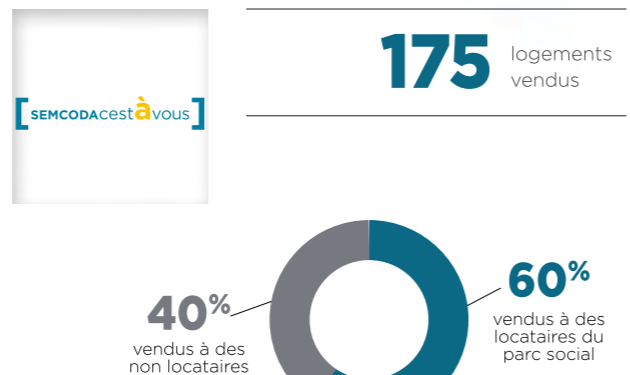
LA SEMCODA EN 2021

LA SEMCODA, SES COMPÉTENCES

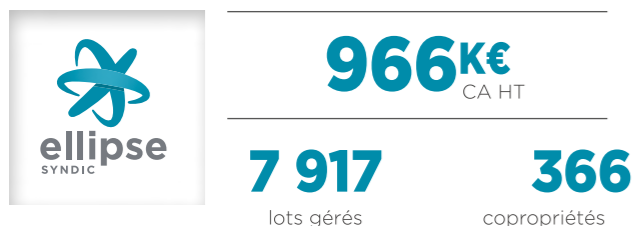
› Apricot Immobilier Promoteur de logements neufs



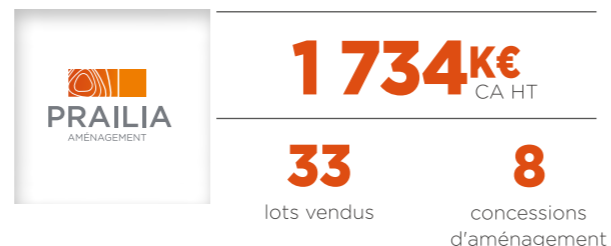
› Vente de patrimoine Les logements anciens en vente aux particuliers



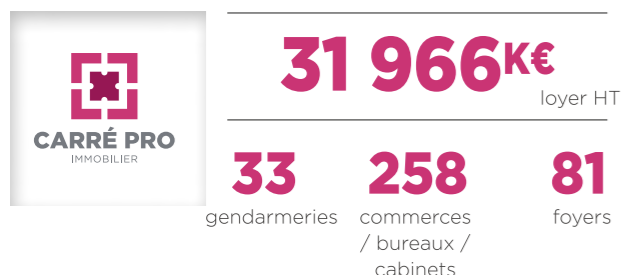
› Ellipse Syndic Le syndic de copropriété



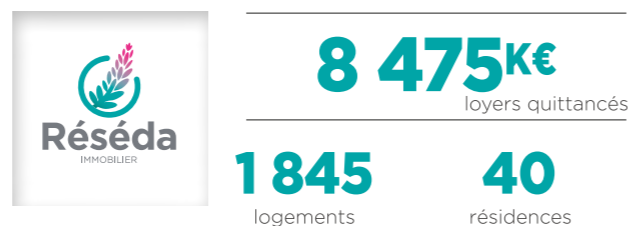
› Prailia Aménagement Les terrains à bâtir



› Carré Pro Immobilier Les locaux professionnels



› Réséda Immobilier Les résidences intergénérationnelles



LOCATAIRES D'UN LOGEMENT CONVENTIONNÉ* : À VOS BULLETINS DE VOTE !



DU 14 NOVEMBRE AU 1ER DÉCEMBRE 2022, SE DÉROULERONT LES ÉLECTIONS DE VOS REPRÉSENTANTS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SEMCODA



- ▶ **COMBIEN SONT-ILS ?**
Chez SEMCODA, ils sont au nombre de 4.
- ▶ **QUEL EST LEUR RÔLE ?**
Ils défendent les intérêts collectifs de tous les locataires. Ils sont membres de droit du Conseil de Concertation Locative.
- ▶ **QUI PEUT ÊTRE ÉLU ?**
Tout locataire d'un logement conventionné, âgé d'au moins 18 ans, et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'Art. L423-12 du CCH.
- ▶ **QUEL MODE DE SCRUTIN ?**
Scrutin de liste à un tour, sans panachage, ni radiation, avec représentation proportionnelle au plus fort reste.
- ▶ **QUI VOTE ?**
Tout locataire d'un logement conventionné, dont le contrat de location a été conclu au moins 6 semaines avant la date de dépouillement.
- ▶ **COMMENT VOTER ?**
2 possibilités :
 - soit par internet, en vous connectant sur une plate-forme dédiée, dont l'adresse vous sera transmise ;
 - soit par correspondance, en glissant votre bulletin de vote dans une enveloppe de confidentialité, à retourner en utilisant l'enveloppe T qui vous sera fournie.
- ▶ **QUAND VOTER ?**
Entre le 14 novembre 2022 et le 1er décembre 2022 à 12 heures. Tout bulletin ou vote électronique arrivé après cette date ne sera pas pris en compte.
- ▶ **DÉPOUILLEMENT**
Le 1er décembre 2022 à partir de 14h00.

**ALORS N'OUBLIEZ PAS DE VOTER !
C'EST IMPORTANT POUR VOUS, C'EST DANS VOTRE INTÉRÊT.**

Les équipes des agences SEMCODA

ESPACE VIRTUEL AGENCE (EVA)

Bonjour, je suis
EVA votre nouvel
espace locataire
en ligne

Voici EVA : l'espace Virtuel
Agence SEMCODA.

Avec EVA, la SEMCODA met
à votre disposition un nouvel
espace locataire privé et
personnalisé. Son interface
claire et intuitive a été
conçue pour être prise en
main en quelques minutes
et pour profiter facilement
de toutes les fonctionnalités
proposées.

Avec EVA, les équipes de
la SEMCODA vous invitent
à découvrir et utiliser un
nouvel espace de contact
et de gestion complétant
notre offre de service... pour
faciliter votre quotidien.

Mon rôle ?

Faciliter vos contacts avec votre agence et la gestion de votre dossier client avec un vrai service à distance. Je suis accessible 7 jours sur 7, très facilement, quand vous êtes disponible... Ou quand vous avez envie !

Un service personnel et sécurisé

EVA est l'espace de communication en ligne qui vous permet de gérer votre location et de communiquer avec votre agence 7 jours sur 7. Avec EVA, vous êtes chez vous, dans votre espace personnalisé et sécurisé.

Un service facilement accessible

Vous pouvez y accéder d'où vous le souhaitez à partir de votre ordinateur, de votre smartphone ou d'une tablette.

Quelle que soit la fonctionnalité, tout a été pensé pour vous faire gagner du temps et être très simple d'utilisation.

Avec EVA vous pouvez par exemple...

- Payer votre loyer en toute sécurité par carte bancaire grâce à une interface sécurisée... ou choisir si vous préférez le prélèvement automatique.
- Vous pouvez aussi nous transmettre votre attestation d'assurance en deux clic !
- Enfin, vous suivez l'avancement des travaux réalisés dans les parties communes et privatives de votre résidence...

Si vous avez des demandes précises, il suffit de cliquer sur « Nous contacter »

Vous pourrez alors très facilement préciser le sujet et l'objet de votre demande et nous envoyer votre message. Nous vous répondrons alors dans les meilleurs délais.

Bien noter que lors de questionnements techniques nous avons parfois besoin d'une expertise extérieure ce qui nécessite un peu de délai.

Vous pourrez alors suivre son traitement, les réponses de votre agence...



Comment s'inscrire sur EVA ?



Pour vous inscrire, rien de plus simple !

- Connectez-vous sur le site Internet de la SEMCODA
- Cliquez sur EVA, votre espace locataire.
- Puis sur « Pas encore inscrit ».

Lorsque vous aurez rempli le formulaire avec votre adresse mail (celle que vous avez fourni lors de la constitution de votre dossier locataire), votre date de naissance et votre numéro de dossier de facturation présent ici sur votre avis d'échéance (indiquez bien les chiffres situés avant le tiret). Vous recevrez en retour un email qui vous permettra de vous connecter à votre espace locataire EVA.



IMPORTANT PREMIERE CONNEXION

Afin de profiter totalement des services EVA, lors de votre première connexion aller dans "Mon Profil" puis "modifiez mon profil".

Cochez "Arrêter la facture papier" et bénéficier gratuitement de votre espace de stockage sécurisé de vos documents.

Vous pouvez aussi modifier votre mot de passe si vous le souhaitez et choisir de recevoir des notifications par email.

FAQ : VOS QUESTIONS, NOS RÉPONSES



› Je n'arrive pas à me connecter avec mon adresse mail.

L'adresse mail de connexion doit être celle que vous avez renseignée en tant que locataire référent lorsque vous avez rempli votre dossier locataire dans votre agence. Si vous ne vous souvenez plus de l'adresse que vous avez fournie à votre agence lors de l'enregistrement de votre dossier, vous pouvez prendre contact avec votre conseiller pour lui demander.

› J'ai perdu mon mot de passe...

Si vous ne vous souvenez pas de votre mot de passe vous pouvez en créer très facilement un nouveau. Cliquez sur « Mot de passe oublié » sur la page d'accueil EVA, vous recevrez alors dans votre boîte mail un lien pour changer votre mot de passe.

› J'ai rentré mon numéro de dossier de facturation mais cela ne marche pas...

Attention bien prendre les chiffres de votre numéro de dossier de facturation situés avant le tiret. Si malgré cela vous rencontrez un problème de connexion, merci de contacter votre agence.

› J'ai envoyé une demande il y a moins de 12H, je voulais la renouveler.

Vous avez la possibilité de relancer votre demande 72H après le premier envoi.

› J'ai fait une demande avec EVA, comment savoir si celle-ci est traitée sans retourner sur mon espace sécurisé ?

Si vous voulez suivre le traitement de votre demande sans avoir besoin de vous connecter sur EVA, il suffit d'aller dans « Mon Profil » et de cocher la case « Me notifier par email ». Vous recevrez alors directement dans votre boîte mail l'information qu'une réponse a été apportée.

› Je souhaite bénéficier du stockage gratuit de mes avis d'échéance pour les avoir toujours à portée de clic.

Pour cela allez dans « mon profil » et cliquez sur « arrêter ma facture papier » afin de bénéficier du stockage gratuit de vos documents.

› Pourquoi n'est-il pas indiqué que le service est opérationnel 24H/24H ?

Dans les faits le service est opérationnel 24H sur 24 « sauf temps de maintenance du site ». Cependant la sauvegarde de données et leur mise à jour nécessitent quotidiennement quelques minutes durant lesquelles le site peut ne pas être accessible. Cela se passe généralement entre 2H et 4H du matin.

MOINS DE PAPIER, PLUS DE SÉCURITÉ !

Vos avis d'échéance numérisés

"Afin de réduire l'impact écologique de nos activités, nous privilégions maintenant la distribution des avis d'échéances par voie électronique et non plus au format papier.

Vous trouverez également ces documents en ligne dans votre espace locataire EVA, dans la rubrique « Mes suivis/ mes avis d'échéance et quittances ».

Cette dématérialisation s'inscrit pleinement dans notre volonté de réduire l'utilisation du papier, de faciliter et de sécuriser la gestion de vos documents. Maintenant, vos avis d'échéance sont tous classés au même endroit et vous ne risquez plus de les égarer !



MOINS DE PAPIER, PLUS DE FEUILLES !



Une entreprise engagée, des salariés impliqués.

Nous souhaitons nous engager plus fortement sur des enjeux environnementaux tant sur les bâtis de nos programmes que sur la vie de l'entreprise.

Un effort a déjà été mis en place et se poursuit sur la consommation électrique de nos lieux de travail. Mais il reste encore des points sur lesquels nous pouvons encore nous améliorer et notamment notre consommation quotidienne de papier.

Pour nous motiver dans notre démarche vertueuse, nous avons souhaité nous engager auprès d'une association et transformer nos économies de papier en arbres plantés. L'association Prenons Racine de Reyrieux (01) va ainsi planter cet automne une mini forêt sur la commune de Massieux (01) entre les habitations et l'autoroute pour régénérer la nature et créer un puits de carbone sur cette parcelle sensible.



5 = **1**
ramettes
de papier
économisées



arbre
planté

SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PARTENARIAT



Vendredi 13 mai 2022, l'opération de boisement d'une parcelle sensible située sur la commune de Massieux, le long de l'autoroute A 42 entre le rond-point de Genay et la Saône est officiellement lancée avec la signature d'une convention de partenariat entre la mairie de Massieux et M. le Maire Patrick Nabeth, l'association Prenons Racine représentée par sa présidente Angelique Trolle et la SEMCODA représentée par son Directeur Général Bernard Perret, en présence d'Isabelle MeunierCoeur adjointe à l'environnement.

DOSSIER SENIORS LA SEMCODA CONSTRUIT POUR LE « BIEN VIEILLIR »



Depuis toujours notre vocation de bailleur social nous pousse à imaginer des solutions de logements destinées à répondre non seulement aux besoins de chacun mais aussi à les anticiper pour offrir à tous un parcours résidentiel adapté et agréable... à tous les âges de la vie.

> **19 EHPAD** (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes)
2 à Ambérieu en Bugey, Ampuis, Arpent, Bellegarde sur Valserine, Francheville, Jassans Riottier, La Garenne Colombe, Lavilletterre, Le Muy, Ornex, Soissons, St Ignys de Vers, St Rambert en Bugey, Talissieu, Thonon les Bains, 2 à Villeurbanne.

> **6 MARPA** (Maison d'Accueil et de Résidence pour Personnes Agées)
Brénod, Evosges, Montréal la Cluse, Pont de Vaux, St Jean le Vieux, Saint Martin du Fresne

> **3 RÉSIDENCES HAISSORS**

> **41 RÉSIDENCES RÉSÉDA INTERGÉNÉRATIONNELLES**
Ambérieu en Bugey, Autun, Belley, Billiat, Bourg en Bresse, Bourg St Maurice, Charnay les Mâcon, Chaponost, Chatillon en Michaille, Condrieu, Cornier, Evian, Jonage, l'Arbresle, Lagnieu, Louhans, Lozanne, Lucenay, Malafretaz, Mionnay, Montluel, Morancé, Morbier, Morez, Oyonnax, Ruy Montceau, Sancé, Simandres, St André de Corcy, St Etienne sur Chalaronne, St Genis Pouilly, St Germain du Plain, St Rémy, St Trivier sur Moignans, St Vallier, Valleiry, Tarare, Thoiry, Tournus, Vetraz Monthoux, Villereversure

> **ET TRÈS BIENTÔT DES " PUV ", PETITES UNITÉS DE VIE....**

LES AIDES FINANCIÈRES POSSIBLES



- Aide au logement
- Aides pour la compensation de la perte d'autonomie au titre de la PCH ou de l'APA
- L'aide sociale à l'hébergement
- Aides de la part des caisses de retraites, mutuelles et complémentaires

60 ANS ET PLUS : UNE POPULATION DE PLUS EN PLUS NOMBREUSE, DES BESOINS NOUVEAUX

Au 1er janvier 2020, les personnes âgées d'au moins 65 ans représentaient 20,5 % de la population, contre 20,1 % un an auparavant et 19,7 % deux ans auparavant. Le vieillissement de la population s'accélère depuis 2011, avec l'arrivée à 65 ans des générations nées après-guerre.

Mais avoir plus de 65 ans en 2022 c'est aussi être majoritairement en pleine santé, c'est parfois travailler encore. Dans tous les cas, lorsque l'on est autonome et bien portant, c'est vouloir profiter de la vie en étant bien chez soi. Personne ne se considère comme vieux à 60 ans.

La nouvelle population de seniors a donc profondément changé. Cependant à cet âge les besoins sont différents, la fatigue est plus rapide et parfois la solitude se fait sentir.

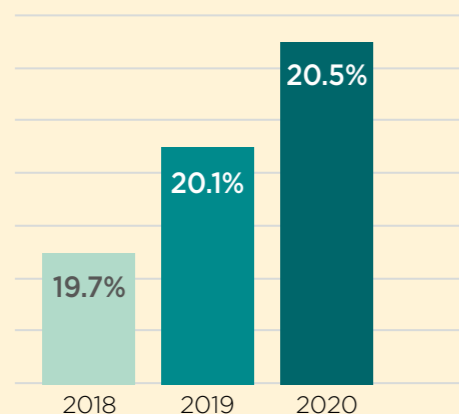
D'autre part, la modification sensible des revenus à la retraite est un élément fort qui risque de peser sur la qualité de vie.

- L'espérance de vie est aujourd'hui de 83 ans pour les hommes et 87 ans pour les femmes-

La SEMCODA a anticipé tout cela.

Habitat intergénérationnel, résidence autonomie, maison de retraite, ... Entre le maintien à domicile et l'entrée en maison de retraite, il existe plusieurs possibilités d'hébergement pour une personne âgée ou dépendante.

Évolution de la population de +65 ans



Source INSEE

QU'EST-CE QU'UN PARCOURS RÉSIDENTIEL ?

Nous appelons parcours résidentiel l'offre logement correspondant à un parcours de vie : Du foyer étudiant en passant par le logement familial jusqu'à la chambre en EHPAD (maison de retraite).

Aujourd'hui la SEMCODA propose des solutions de logement pour bien vivre en location, ou en devenant propriétaire, à chaque âge de la vie.



PARLONS DU MAINTIEN À DOMICILE...

Près de 95 % des seniors de plus de 65 ans privilégient la solution du maintien au domicile. Mais c'est plus facile lorsque l'on est propriétaire. On peut alors faire des travaux pour équiper son logement (dispositif d'alerte, téléassistance...), l'aménager (élargissement des portes, pose d'une douche avec barres de sécurité, éclairages nocturnes...) et/ou à faire appel à des services d'aides à la personne (services de soins infirmiers à domicile ou hospitalisation à domicile par exemple).

En moyenne, un maintien à domicile coûte environ 2 200 € par mois, sachant que des aides comme l'Allocation personnalisée autonomie (APA) peuvent permettre de réduire les frais.



RESIDENCES RESEDA

DES BESOINS NOUVEAUX, DES RÉSIDENCES GÉNÉRATIONS PLURIELLES RESEDA

Les Résidences Réséda offrent une solution locative qualitative qui associe appartements et espaces communs à prix abordables (sans frais d'agence ni de dossier, éligibles sous conditions à l'aide sociale). L'habitat intergénérationnel RESEDA est un élément d'amélioration de la qualité de vie. Il prend la forme d'une résidence non médicalisée, accueillant majoritairement des seniors autonomes et offrant des espaces communs propices au développement des liens sociaux.

Les résidences RESEDA proposent des appartements à louer, accessibles (normes PMR) offrant pour la plupart balcons ou terrasses. Les surfaces des logements sont pensées en cohérence avec les besoins des personnes âgées.

Des locaux et services communs utilisables par tous les résidents (buanderie, salle commune pour des animations...) peuvent être mis à disposition et permettent aux habitants de se rencontrer. De plus, du personnel est sur site du lundi au vendredi. La présence de ces personnels s'effectue sur 35 heures.

Toutes les résidences RESEDA sont dotées d'un hall d'entrée à l'accueil généreux et d'espaces communs (intérieurs et/ou extérieurs). Elles permettent à chaque résident de meubler son appartement avec ses effets personnels, d'y amener ses animaux de compagnie*. Elles sont sécurisées avec vidéophone, il n'y a pas de registre de présence à signer à l'entrée et les possibilités de parking (garages ou box) favorisent l'autonomie.

*sauf nouveaux animaux de compagnie

Les résidences RESEDA sont gérées par l'agence RESEDA de la SEMCODA.

Retrouvez-les toutes sur : www.reseda.com



RESEDA des résidences ville ou campagne. Situées au cœur de ville ou au calme de la campagne les résidences intergénérationnelles RESEDA proposent aux seniors une offre de logement de qualité où le vivre ensemble s'exprime dans un esprit de solidarité, de bienveillance, d'entraide entre aînés et plus jeunes afin que cohabitent harmonieusement toutes les générations.

MARPA : A LA MARPA... COMME CHEZ SOI

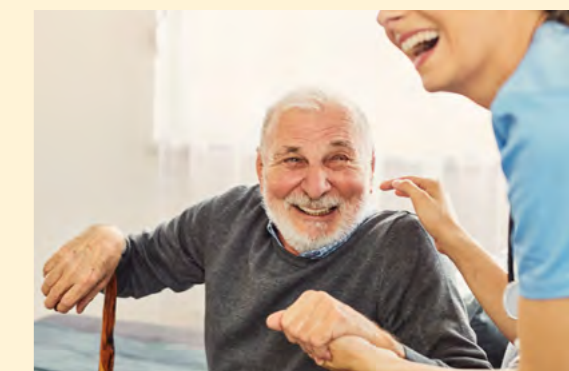
Une Maison d'Accueil et de Résidence pour Personnes Agées (MARPA) est une initiative sociale, solidaire et volontaire qui s'inscrit dans une démarche de lutte contre les exclusions et l'isolement en particulier.



MARPA de Champagne en Valromey

Son but est d'accueillir des personnes âgées de plus de 60 ans, seules ou en couple, autonomes et valides.

Son objectif est d'offrir aux personnes âgées un lieu et une qualité de vie qui préservent leurs repères et leurs habitudes antérieures. Elles sont des lieux de vie confortables, sécurisés et adaptés à l'avancée en âge. Les résidents y partagent de bons moments



> Si vous êtes à la recherche d'un vrai foyer, avec des services et une équipe qui respecte votre indépendance, nos MARPA ou résidences autonomies sont faites pour vous !

Les MARPA sont gérées par des associations (collectivités ou CCAS).

RÉSIDENCES HAISSOR : DES ADRESSES À TAILLE HUMAINE

Les résidences en Habitat Intermédiaire Service Solidaire Regroupé (HAISSOR) sont réservées aux personnes retraitées et/ou en situation de handicap.



Ce sont généralement de petits ensembles de 5 à 12 logements individuels organisés autour d'espaces de vie partagés (cuisine, salon, jardin...) en libre accès.

Les locataires vivent en autonomie chez eux, partagent des moments ensemble et participent de manière régulière à une démarche collective animée par un professionnel de l'ADAPA au titre de la prévention de la perte d'autonomie.

Ces temps partagés sont des temps de prise en compte des situations individuelles et d'accompagnement dans la mise en place de solutions adaptées.

Ici, le locataire peut solliciter les mêmes aides que s'il résidait dans un logement classique.

Les résidences HAISSOR par des associations (collectivités ou CCAS).

Résidence HAISSOR de Ceyzériat

Intégrée dans l'ensemble immobilier de l'îlot Bouvard, elle se situe au cœur du village, à deux pas des commerces, de la maison de santé, de la nouvelle salle associative, du parc municipal et du centre festif.

Ici ce sont 5 logements du T1 au T2, de 35 m² à 47 m², articulés autour d'une salle commune permettant de recevoir les familles, pour des loyers allant de 300 € à 530 € (charges comprises).



EHPAD

LES MAISONS DE RETRAITE MÉDICALISÉES

Les Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) sont réservés aux personnes de 60 ans et plus qui ont régulièrement besoin d'aide et de soins. Ils sont parfois destinés, en intégralité ou dans une section particulière, aux personnes âgées atteintes de maladies neuro-évolutives (Alzheimer, Parkinson...). L'offre de services et le prix diffèrent d'un établissement à l'autre, notamment entre le privé, le public et l'associatif.

En moyenne, vivre en EHPAD coûte plus de 2 000 € par mois (sans compter les aides possibles).

Depuis des années les structures d'accueil proposées sont davantage orientées vers la prise en charge de la dépendance avec un service permanent et médicalisé.

L'un des principaux freins à l'entrée en EHPAD, c'est son caractère définitif. Emménager en maison de retraite, c'est une rupture par rapport à ses habitudes anciennes, la fin de sa vie "d'avant"... Mais il faut savoir que ces établissements offrent d'autres possibilités que l'hébergement à plein temps : l'accueil de jour, d'une demi-journée à plusieurs jours par semaine, plus rarement l'accueil de nuit, le résident demeurant donc chez lui dans la journée et enfin des hébergements temporaires à temps partiel ou complet.

Ces options ont l'avantage de permettre, aux aidants de "souffler" et offrent aussi la possibilité de "tester" l'établissement et de nouer des liens avec les autres résidents.

Les EHPAD sont gérées par des structures médicales.

EHPAD Saint RAMBERT EN BUGEY



L'agence d'architecture Chabanne a conçu l'ensemble du bâtiment de 5 000 m² avec en objectif : confort, bien-être, larges ouvertures et luminosité.

Le bâtiment s'est donc largement ouvert sur l'extérieur et propose des jardins d'hiver sur ses trois niveaux. Les 81 chambres de 20 m² sont individuelles et toutes équipées d'une salle d'eau ainsi que d'une douche adaptée avec un rail de transfert.

PUV : LES PETITES UNITÉS DE VIE

Les Petites Unités de Vie s'adressent à ceux qui ne peuvent ou ne veulent plus vivre chez eux, mais souhaitent éviter la vie en collectivité. Leur implantation au cœur du tissu social permet aux personnes âgées de ne pas se sentir déracinées.

Elles vivent dans leur logement indépendant, mais participent à la vie matérielle de la communauté : préparation des repas, jardinage etc. La petite unité de vie est orchestrée par une maîtresse de maison. Tout l'enjeu de cet accueil est de maintenir voire de renforcer l'autonomie des résidents.

L'admission d'un résident suppose qu'une évaluation de son état neurologique ou général soit réalisée afin d'évaluer son degré de dépendance.

Les PUV sont gérées par des associations (collectivités ou CCAS).

COMMENT BIEN CHOISIR SON TYPE DE LOGEMENT ?

Pour choisir votre logement, voici les critères que vous pouvez prendre en compte :

- > **Votre degré d'autonomie.** Vous pouvez en avoir une idée précise grâce à la grille nationale d'évaluation AGGIR (Autonomie Gérontologie Groupes Iso-Ressources) ;
- > **Vos ressources.** Certains logements, dans le privé notamment, sont onéreux. N'oubliez pas d'estimer vos droits à l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), à l'Aide Personnalisée au Logement (APL), à l'Aide Sociale à l'Hébergement (ASH), à l'Allocation de Solidarité aux Personnes Âgées (ASPA), à la Prestation de compensation du handicap (PCH), et éventuellement, à l'obligation alimentaire due par vos ascendants. La rente viagère peut également être un moyen de compléter vos revenus ;
- > **Les services inclus et les services optionnels ;**
- > **La localisation, l'environnement et le cadre de vie, selon vos besoins, vos souhaits et vos projets ;**
- > **La durée d'attente avant de pouvoir bénéficier du logement, notamment pour les EHPAD;**
- > **L'autorisation ou non des animaux domestiques,** un critère important pour certaines personnes qui ne souhaitent pas se séparer de leur chien ou de leur chat.

Maisons de retraite médicalisées, résidences pour personnes autonomes, résidences intergénérationnelles, PUV... Les options de logement pour jeunes Seniors, Seniors et Seniors dépendants sont donc nombreuses et méritent d'être étudiées le plus tôt possible pour choisir celle qui sera adaptée à vos attentes et besoins.

LES RÉSIDENCES S'OUVRENT AU PUBLIC LE TEMPS D'UNE JOURNÉE

Une centaine de visiteurs à Morez "Les Balcons de la Bienne"



Jeudi 10 février 2022, de 11h30 à 18h, la résidence Les Balcons de la Bienne a ouvert ses portes. Une centaine de personnes dont le CCAS, les élus et la presse ont répondu présents et sont venus visiter les appartements proposés, du T2 au T4, les parties communes, la cuisine...

Cette journée a permis de prendre quelques réservations de logements.

Portes ouvertes "Les Aquarelles" à Louhans

La Résidence Les Aquarelles, ouverte depuis 5 mois, a ouvert ses portes au public le 24 juin. Construite sur deux étages, la résidence se compose de 57 logements, du T2 au T4.



ACTUALITÉS SEMCODA

INAUGURATION DE LA CLINIQUE DU SOUFFLE

à Hauteville (Ain) le 1er juin 2022



5 000m²

de bâtiment
(RDC + 2 étages)

2 450m²

dédiés à la rééducation,
au médical, au secteur
ambulatoire et à la
restauration

108 places

de stationnements

Mercredi 1er Juin 2022, en présence de Damien ABAD, Député de l'Ain, Jean DEGUERRY, Président du Département de l'Ain et de Haut Bugey Agglomération, Philippe EMIN, Maire de Plateau d'Hauteville, Philippe MENDEL, Directeur des Opérations France Santé KORIAN et Bernard PERRET, Directeur Général de la SEMCODA, a été inaugurée la Clinique du Souffle Le Pontet, en présence de nombreuses personnalités.



SIGNATURE DU PROTOCOLE D'ACCORD avec l'ADAPEI de l'Ain



Vendredi 22 Avril 2022, Mme COSTAGLIOLA, Présidente de l'ADAPEI de l'Ain et Mr Bernard PERRET, Directeur Général de la SEMCODA, ont signé un accord mutuel de principe, concernant la construction du nouveau foyer d'hébergement de l'ADAPEI, sur la commune de Viriat (Ain), en présence de Tanguy GUEGUEN, Directeur Technique et Patrimoine de l'ADAPEI, Sophie GAGUIN, Responsable Communication de l'ADAPEI, Carine ROY, Directrice de Carré Pro Immobilier, et des collaborateurs de Carré Pro.

Ce nouveau foyer accueillera 73 résidents en situation de handicap au sein de logements mixtes, d'espaces collectifs et de services adaptés.

Vaux en Velin LES RÉSIDENTS CRÉENT UN POTAGER

C'est une belle après midi qui s'est déroulée aux 14 et 16 Rue des Grolières à Vaux en Velin, le mercredi 22 juin.

Plusieurs générations ont répondu présentes à l'invitation de l'agence de Villeurbanne pour créer ensemble un potager partagé.

Un moment de partage entre résidents, durant lequel chacun a pu apporter ses connaissances. Ainsi, courgettes, tomates, aubergines et fleurs ont été plantées. Organisée par l'agence de Villeurbanne en partenariat avec la société AIJE, cette après-midi fut une réussite. Rendez vous dans quelques semaines pour les premières récoltes.



SEMAINES D'INFORMATION sur la santé mentale du 10 au 23 octobre 2022



Créées en 1990, les Semaines d'Information sur la Santé Mentale est un événement annuel qui s'adresse au grand public, afin d'ouvrir le débat sur les questions de santé mentale.

L'édition 2022 (33ème édition) des Semaines d'Information sur la Santé Mentale aura lieu du lundi 10 octobre au dimanche 23 octobre 2022, autour de la thématique suivante : " Pour ma santé mentale, agissons pour notre environnement ".

La crise sanitaire et les confinements successifs ont révélé à quel point la qualité de notre logement (accès, taille, insalubrité) était un déterminant majeur de notre santé mentale. De plus, les restrictions de sorties liées au Covid-19 ont contribué à fragiliser la santé mentale des Français et des Françaises en les privant de différents lieux ressources. Tout ceci nous rappelle le rôle important de notre environnement physique sur notre équilibre psychique.

La santé mentale est une composante essentielle de la santé et représente bien plus que l'absence de troubles ou de handicaps mentaux.

Selon l'OMS, la santé mentale est un « état de bien-être qui permet à chacun de réaliser son potentiel, de faire face aux difficultés normales de la vie, de travailler avec succès et de manière productive, et d'être en mesure d'apporter une contribution à la communauté ».

Le programme des différents événements sera consultable sur <https://www.semaines-sante-mentale.fr/>

POSE DE LA 1ère PIERRE DE LA GENDARMERIE à Etang sur Arroux, le mardi 5 juillet

Les travaux ont déjà bien avancé et c'est au cœur d'un chantier en effervescence, géré de main de maître par le service d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage SEMCODA, que le 5 juillet 2022 la première pierre de la nouvelle caserne de gendarmerie étangoise a été officiellement posée.



L'ancienne caserne construite en 1931 et réorganisée dans les années 70 était devenue hors normes à tous points de vue. Accueil des plaignants et des victimes, hébergement des familles des militaires, sécurité... tout devait être repensé. Cette nouvelle gendarmerie était donc ici un projet aussi urgent qu'utile.

Une gendarmerie de plus à l'actif de la SEMCODA pour qui cet exercice associant accueil du public, hébergement des familles et conception d'espaces de haute sécurité est devenu presque une signature.

10 logements

de fonction, soit 815 m²

Janvier 2022

Avril 2023

durée des travaux

326 m²

de locaux de service
(accueil, bureaux, espace
pôle judiciaire)

environ 3M€

coût des travaux



OUVERTURE DE LA RÉSIDENCE HÔTELIÈRE LE CHALET DES GLACIERS à Mont de Lans (38)

La Résidence, construite dans les années 1970 avait bien vieilli et ne correspondait plus aux attentes des vacanciers. Durant 3 ans, de gros travaux ont été entrepris : démolition de l'ancien bâtiment, évacuation des gravats, reconstruction.

Ce lieu de villégiature accueille désormais au sous sol des places de stationnement, au rez-de-chaussée les activités de ski et les locaux techniques. Le rez de jardin est composé de l'accueil, de la partie restauration et cuisine. Les 3 niveaux d'étages accueillent 50 chambres avec salle de bain privative. Enfin, sous les combles se trouvent les logements du personnel et les locaux communs.

Un beau projet mené à bien grâce au travail minutieux de la Maîtrise d'ouvrage en propre de la SEMCODA et Carré Pro Immobilier !

INAUGURATION LE PAUPHILE (Groupe scolaire et logements)

le samedi 9 juillet à St Forgeux (69)



1 762 m²

logements +
groupe scolaire

**13 logements
collectifs**

**3 logements
individuels**

Le projet de revitalisation du centre village de Saint Forgeux date de 2012 (convention signée par Jacques Larochette, ancien maire et l'Établissement public de l'Ouest Rhône-Alpes), mais c'est la SEMCODA et le cabinet d'architecte Dodeka, qui seront choisis à l'issue du concours. Les travaux ont débuté en septembre 2018 et les bâtiments ont été livrés en juin 2020. Voilà donc une année scolaire passée dans ces nouveaux locaux.

Une belle réalisation

Le bâtiment du groupe scolaire, d'une superficie de 640m², s'ouvre sur une cour de récréation terrasse avec préau et puits de lumière. Une trentaine d'élèves sont accueillis chaque jour à l'école et entre 15 et 20 enfants à la garderie.

Ce samedi 9 juillet, c'est en présence des élus, de la mairie, des enfants et des habitants de la commune que le bâtiment Le Pauphile a été inauguré.

ANRU : FÊTE DE QUARTIER

à Bellignat le 11 juin 2022



Le Centre Social avait décidé d'organiser une fête associative le 11 juin avec un jeu de piste sur les points d'intérêt ANRU de la ville pour impliquer les habitants dans la rénovation de leur quartier.

Le but : les accompagner à la découverte des futurs changements qui auront lieu près de chez eux ou chez eux. Il y avait donc sur ce jeu de piste 8 étapes destinées à informer de façon ludique les habitants sur le devenir de leur quartier. L'étape SEMCODA était située devant notre bureau de Bellignat place des arcades, là où vont avoir lieu les démolitions et les rénovations. Une bache avait été créée pour l'occasion et le but était de trouver les lettres d'un mot caché dont l'énigme se trouvait dans le livret distribué par la mairie.

Ceux qui trouvaient le mot caché sur notre bache gagnaient un tatouo spécialement réalisé pour l'occasion...

Un succès sympathique qui a permis aux habitants de découvrir plus concrètement les grands changements qui auront lieu dans leur quartier.



6

Ouvrir l'espace,
favoriser la circulation,
embellir les logements...
J'aime mon quartier
le Pré des Saules !

3 et 5 Place des Arcades
Démolir les arcades
pour réinventer la place

8 et 10 rue Louis Braille
Démolir le cœur du bâtiment
pour ouvrir l'espace

16
logements détruits
laisseront place à l'espace public fin 2024

Rue Louis Braille,
rue Claude Bernard,
place des Arcades

Rénover et embellir
l'habitat pour vivre mieux

130
logements
renovés

73
garages
renovés



INAUGURATION ECOSPHERE INNOVATION à Pont d'Ain les 20 et 21 mai



Ecosphère innovation un nouvel espace d'activités économiques éco-conçu par le groupement BRUNET eco aménagement et PRAILIA aménagement (marque d'aménagement SEMCODA) sur les communes de Pont-d'Ain et de Saint-Jean-le-Vieux.

Une Inauguration en deux temps pour concerner et inviter tous les habitants et acteurs du territoire

› Vendredi 20 mai :

Les 550 élèves de primaire et collégiens de l'ensemble de la communauté de communes Rives de l'Ain-Pays du Cerdon (CCRAPC) ont découvert cette nouvelle zone d'activités économiques de 33 hectares avant les officiels et les personnalités :

- Un parcours écologique pour les plus jeunes : Les élèves de primaire ont parcouru, livret pédagogique et ludique en main, les espaces dédiés à la nature et ses habitants. Chaque point d'intérêt étant marqué d'un panneau avec un QR code à flasher pour accéder aux informations. Tous ces éléments de communication ont été réalisés par le service communication de la SEMCODA.
- Une visite professionnelle pour les collégiens : Un rallye jeunes a été mis en place par la Mission locale d'Ambérieu-en-Bugey pour permettre aux collégiens de découvrir certains métiers et les aider dans leur orientation.



› Samedi 21 mai :

A 11h les initiateurs, aménageurs et les élus du territoire se sont retrouvés autour de M. Thierry Dupuis Président de la communauté de Communes Rives de l'Ain Pays du Cerdon et maire de Neuville sur Ain pour couper officiellement le ruban de cette nouvelle zone d'activité et se féliciter pour la réussite de ce projet d'envergure qui va dynamiser le territoire.

A partir de 14h une visite libre des habitants de la communauté de commune a été programmée afin de présenter à tous les atouts de cette nouvelle adresse qui a su marier environnement et développement économique.



De GâD : Bernard Perret Directeur Général SEMCODA Marie Christine Chapel Conseil Départemental, Jean Chabry ancien maire de Jujurieux et conseiller général de Poncin, Thierry Dupuis Président de la communauté de Commune Rives de l'Ain Pays du Cerdon et maire de Neuville sur Ain, Jean Pierre Brunet président du groupe BRUNET Isabelle Jager Chargée d'Opération PRAILIA.



UNE COMMUNICATION ÉCOLOGIQUE

Pour la visite des scolaires le service communication de la SEMCODA a réalisé :

- **Un livret pédagogique et ludique** de 80 pages en papier recyclé décrivant l'environnement écologique des 8 points d'intérêts de la zone Ecosphère



- **9 Panneaux de visite en mélèze** non traité avec QR code à flasher pour découvrir sur son smartphone les informations du livret point par point.



La SEMCODA a offert à tous les élèves de primaires un kit de plantation « prairie fleurie » pour faire pousser de jolies fleurs des champs .

EN SAVOIR PLUS

La Communauté de Communes Rives de l'Ain Pays du Cerdon (CCRAPC), en concertation avec les communes concernées, a initié dans les années 90 la création d'une nouvelle ZAC intercommunale à vocation d'activités sur le territoire des communes de Pont d'Ain et de Saint Jean le Vieux.

Les objectifs de cette ZAC sont alors posés :

- Créer une zone d'activités économiques communautaire conforme au SCOT Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain-
- Favoriser le maintien de l'emploi local avec l'implantation de nouvelles entreprises et le développement d'entreprises locales
- Inscrire ce projet dans son environnement naturel et urbain, à travers les recommandations formulées dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme.

Dès ses début, le projet de la ZAC a fait l'objet de bon nombre de démarches, de concertations et de rebondissements qui dureront près de 30 ans : Enquête publique, étude d'impact, mise en compatibilité de PLU (Saint Jean le Vieux), déclaration d'utilité publique, évolution du PPRI (Plan de Prévention des risques d'Inondation) avec modification des périmètres des zones inondables, évolution du SAGE (Plan d'aménagement et de gestion Durable) ...

Situé à Pont Rompu, sur les communes de Pont-d'Ain et Saint-Jean-le-Vieux cette Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est idéalement localisée entre Lyon et Bourg-en-Bresse, au carrefour des RD 1075 et RD 1084, à proximité de l'autoroute A42.

Les communes, appartenant à la CCRAPC, ont une dynamique de création d'entreprises importante et détiennent une forte concentration de l'emploi salarié.

L'environnement naturel, le cadre de vie, les nombreuses infrastructures facilitant les déplacements, la volonté importante des élus, font de ce territoire situé à environ 20 km au sud-est de Bourg-en-Bresse et à 60 km au nord-est de Lyon, un lieu stratégique en termes de développement économique.

Forte de ce constat, les aménageurs de la ZAC, le groupement SEMCODA avec sa marque PRAILIA Aménagement et Groupe Brunet avec sa marque Brunet Eco Aménagement ont conçu et équipé des parcelles d'emprises variées pour l'accueil d'entreprises à vocation industrielle, artisanales, tertiaires et logistiques et répondre ainsi à différents profils de souhaits d'implantation. Ces parcelles sont aussi sectorisées par activités afin de limiter les mélanges des flux de circulation entre le tertiaire et la logistique.

RÉHABILITATION DE MÂCON BEAU SITE : une réussite grâce à un travail d'équipe

Travaux réalisés :

Réfection toiture, zinguerie, désamiantage, isolation des combles, ITE, réfection peinture des ouvrages métalliques et bois, remplacement portes palières, menuiseries extérieures et VR, réfection chaufferie, création VMC, mise en sécurité électrique de chaque logement, des parties communes, réfection totale des salles de bain et cuisine avec leurs embellissements, changement des sols souples, réfection des halls d'entrée et des cages d'escaliers.

La problématique :

Réhabilitation complète de 2 bâtiments en site occupé dans un contexte locatif compliqué avec des locataires sous tutelle/curatelle, organisation et gestion d'un relogement temporaire des locataires par rotation, au fur et à mesure des travaux selon logements vacants.

Rencontre sur site avec Annie Develle, Myriam Bouillet du bureau de Charnay les Mâcon, Audrey Loisy et Denis Ducard du service réhabilitation de la SEMCODA.



« Lors d'un rachat de bâtiment on a parfois des surprises... En revanche le point très positif de cet investissement c'est sans aucun doute sa situation très attractive et son volume à taille humaine. Mais il a fallu faire un gros travail pour rendre les 41 appartements confortables, agréables à vivre et énergétiquement sobres. Beaucoup de choses ont été revues : abandon des vides ordures, des chauffe-bains, des baignoires sabot, des bidets, la toiture a été intégralement refaite, les menuiseries, l'isolation, le système de chauffage... je dirai que ces bâtiments souffraient d'un abandon total d'entretien depuis qu'ils avaient été construits en 1962 pour l'un et 1966 pour l'autre. A se demander comment des locataires pouvaient rester ici ».

Il fait beau ce matin. Et ce frais soleil de printemps s'est invité pour souligner justement les nouvelles façades de ces deux bâtiments fraîchement réhabilités. L'adresse se trouve au bout d'une impasse dans un quartier résidentiel aux jardins fleuris. Ici, dans un espace bien organisé se trouvent un bâtiment R+2 et un bâtiment R+3, des garages, le tout sur un beau terrain plat arboré qui accueille même un espace détente sous deux beaux marronniers et quelques jardinets potagers.

« Lorsque la SEMCODA a racheté ces bâtiments en 2019 on était bien loin de ce qu'ils sont aujourd'hui ! » Denis Ducard responsable de l'opération de réhabilitation sait bien de quoi il parle et lorsqu'il a visité les deux bâtiments pour la première fois, il a pu mesurer l'ampleur du travail à réaliser pour que les appartements et bâtiments redeviennent vivables.



Annie Develle, Myriam Bouillet du bureau de Charnay les Macon, Audrey Loisy et Denis Ducard du service réhabilitation de la SEMCODA.

CHIFFRES À RETENIR

33 ha

SURFACE AMÉNAGEABLE

11 lots

DISPONIBLES DONT 1 VILLAGE D'ENTREPRISES

13 ha. Logistique

28 ha

SURFACE CESSIBLE

15 ha.

Industrie, Tertiaire et Équipement de la zone

Ces 28 hectares sont répartis entre des lots destinés à la logistique (sur la partie Est) pour 12.5 hectares, et à des lots destinés à l'industrie, au tertiaire et à l'équipement sur le reste de la zone, soit 14.5 hectares.

Tous les lots sont vendus ou en cours d'acquisition.

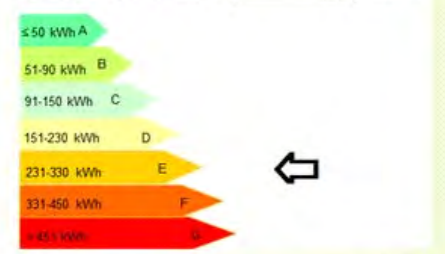
Audrey Loisy son assistante ajoute « Cet état de fait avait d'ailleurs provoqué de la vacance : tous les appartements n'étaient pas occupés, car certains vraiment délabrés ne pouvaient tout simplement plus l'être. L'ensemble des garages était aussi à revoir entièrement ! ».

« Afin d'obtenir les subventions à la hauteur du chantier à réaliser nous avons augmenté la performance énergétique visée. Laine de chanvre, laine de bois... Le travail sur l'isolation a été particulièrement pensé pour offrir à nos locataires des économies d'énergies significatives. J'ajouterais, précise Denis, que le système d'eau chaude sanitaire a été entièrement repensé : nous avons choisi d'installer un système commun aux deux nouvelles chaudières collectives gaz à condensation. Par expérience, ce choix nous permet d'avoir de meilleures performances énergétiques et toujours une chaudière en service si l'une des deux est en maintenance mais aussi de réduire les charges avec notamment les coûts d'abonnements individuels en moins. Nous avons aussi installé une ventilation très performante afin de prévenir les pathologies des habitants et du bâtiment. L'aération reste essentielle à la salubrité des logements ».

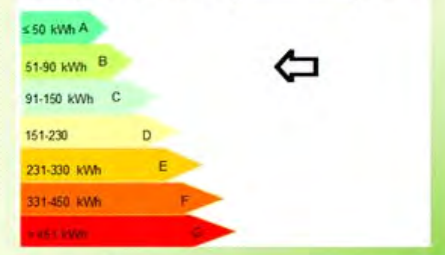
Le projet a pour objectif d'obtenir le niveau de performance énergétique BBC rénovation (critère du programme Effilogis de la région Bourgogne Franche-Comté).

- > **Durée : octobre 2020 - février 2022**
- > **41 logements réhabilités à forte valeur énergétique**
- > **Surfaces habitables 1 873,37 m²**
- > **Coût des travaux : 1.6 million d'€**

Cepmoyen du programme : kWh_{ep}/m².an



Cepmoyen du programme : kWh_{ep}/m².an



Soit un objectif de gain énergétique de 66% sur chacun des bâtiments

C'est Annie Develle, chargée de clientèle du bureau de Charnay-lès-Mâcon, qui s'est occupé avec Myriam Bouillet de la délicate opération de gestion des locataires, de leurs déménagements pendant les travaux et de leurs ré-emménagements. Délicate parce qu'une partie des locataires (8) sont sous tutelle ou curatelle... Denis et Audrey ont d'ailleurs travaillé très en amont avec l'UDAF afin de présenter le projet et de préparer le travail du bureau de Charnay.

« Comme tous travaux en site occupé il a fallu organiser une « opération tiroirs » pour intervenir dans chaque appartement. **En tout, il y avait 29 familles à déplacer dans des logements temporaires. Nous avons été très attentives, très pédagogiques, très présentes pour nos locataires.** Mais pour ces 8 locataires sous tutelle/curatelle nous l'avons été encore plus ; nous devons leur expliquer le plus simplement possible ce qui allait se passer, les accompagner et surtout les rassurer. Lorsque l'on gagne leur confiance tout devient plus facile et je pense que c'est ce que nous sommes arrivées à faire » nous explique Annie.

« L'opération tiroirs a consisté à déplacer progressivement les locataires en suivant l'avancement des travaux colonne par colonne. Nous devons nous coordonner le plus justement avec les plannings de Denis et Audrey. Les 29 familles - ici il n'y a qu'un T1 bis, des T2 et quelques T3- sont restées entre 8 et 12 semaines dans leur logement temporaire. Elles ont été patientes, elles savaient que c'était pour avoir une nouvelle qualité de vie ». Pour Myriam qui a secondé activement Annie « Cela s'est globalement bien passé. Il y a quand même toujours les « grognons ». C'est comme ça ! Mais dans les faits, ils sont tous ravis du résultat ».

Annie conclut : « **Aujourd'hui aucun de nos locataires n'a envie de partir, d'autant plus que les loyers n'ont pas été augmentés ! D'ailleurs, nous remplissons très rapidement les 10 derniers appartements vacants. Il y a une forte demande sur le secteur et l'attractivité de l'adresse ainsi que les loyers sont de gros atouts pour la location** ».



MASSIEUX - LES BERGERONNETTES

Un chantier atypique provoqué par la sécheresse de 2008

« Parfois les chantiers de réhabilitation ne concernent pas la vétusté ». Malek Zoghلامي, en charge de ce chantier, sait bien de quoi il parle. « L'histoire commence avec quelques fissures sur ce petit bâtiment collectif « Les Bergeronnettes » accueillant 18 familles. Les premières, très discrètes apparaissent en 2010, consécutives à la grande sécheresse de 2008 qui a considérablement fait travailler les sols. »

Personne alors n'imaginerait que 7 ans plus tard, le bâtiment serait déclaré en péril et les locataires évacués et relogés par l'agence de Trévoux qui a fait un remarquable travail d'accompagnement auprès des locataires et de lien avec la municipalité.



> Chiffres Clef de l'intervention :

- 16 jours sur site
- Environ 550 forages d'injections, soit environ 2 000 ml de tubes d'injection
- En prévision 6 tonnes de résine probables

> Timing du chantier :

- Stabilisation après injection de résine : 2 mois
- Renforcement de la fondation existante : 1 à 2 semaines
- Reprise des fractures sur la zone Sud-Ouest : 1,5 mois
- Reprise des embellissements : 2 mois
- Trottoir béton 2-3 mois
- Fin des travaux estimée : fin 2022.
- Accueil des locataires si tout va bien 2em semestre 2023

Chantier géré et suivi par Malek Zoghلامي et Marielle Laberthonniere de la SEMCODA.

Ce bâtiment construit en 1995 est situé au cœur d'un grand lotissement réalisé par la SEMCODA . Il est d'ailleurs le seul du lotissement à être touché. Cependant, sur la commune de Massieux, on peut souligner que deux maisons individuelles situées non loin ont été aussi touchées et, pour l'une d'entre elle, démolit. Les aléas climatiques deviennent aujourd'hui des causes de dégâts sur les fondations des bâtiments et par conséquent sur le bâti.

La SEMCODA, après des études techniques très précises, a décidé de sauver les Bergeronnettes en choisissant une méthode de stabilisation du sol sous les fondations.

Cette méthode consiste à injecter dans le sol un produit expansif et durcissant qui va agir comme si on ajoutait des grosses pierres pour soutenir le bâtiment.

« Nous avons passé des appels d'offres et choisi la société URETEK. Leur prestation consiste à injecter une résine expansive dans un sol sous fondations pour en améliorer sa résistance, stabiliser l'édifice et permettre son relevage. Car le bâtiment s'est affaissé de plusieurs centimètres ! »

Le technicien nous détaille la prestation : « Dans un premier temps, la résine pénètre dans le sol par imprégnation ou claquage. Dans un second temps, et grâce à sa pression d'expansion, la résine compacte et stabilise le sol. La rapidité de solidification de la résine Urettek® offre un compactage du sol quasi-immédiat. La force d'expansion de la résine est suffisante pour soulever le bâtiment situé sur le sol injecté. Les injections sous fondations sont concentrées dans la zone du terrain sollicitée par les tensions induites par la descente de charge du bâtiment (le bulbe de pression), pour une efficacité maximale. C'est ce soulèvement millimétrique contrôlé en permanence par des niveaux lasers, qui garantit que le sol a retrouvé une résistance et une portance optimale ».

Malek nous précise les étapes de l'intervention :

- 1-2-** Percement des différents trous à la base du mur directement dans les fondations (diamètre < à 30 mm). Ici les trous sont fait à la base des murs tous les 30 CM.
- 3-4-** Introduction des tubes d'injection afin d'acheminer la résine dans le sol
- 5-6-** L'expansion de la résine se poursuit jusqu'à ce que le terrain refuse toute compression radiale supplémentaire. Cela provoque un léger soulèvement de l'édifice uniquement mesurable par les outils de surveillance.
- 7-** Suivi de l'évolution de l'intervention en temps réel par contrôle laser + essais géotechniques si besoin. Il est primordial de bien gérer et contrôler le redressement du bâtiment car celui-ci pourrait faire plus de mal que de bien s'il est excessif.
- 8-** Sectionnement et rebouchage des tubes d'injection puis finition

« Cependant », ajoute Malek, « ce n'est que la phase 1 du chantier car il nous faudra ensuite intervenir sur le bâti : nous devons en effet démolir et refaire intégralement la façade SUD, changer les menuiseries, reprendre les sols, les enduits, vérifier les réseaux... nous avons encore beaucoup de travail sur ce chantier avant de pouvoir y reloger des locataires ». Marielle précise « Signalons toutefois qu'une locataire habitant la partie ouest du bâtiment (la partie la moins touchée par la déstabilisation du sol) a souhaité rester dans son logement. Nous lui rendons régulièrement visite afin de vérifier s'il n'y a pas d'aggravation de la situation ! ».



L'équipe Réhabilitation de la SEMCODA en visite de chantier



C'EST L'ANNIVERSAIRE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE !

Apricot Immobilier fête ses 20 ans déjà !

Le saviez-vous ?

C'est en 2002 que la SEMCODA crée sa première marque « APRICOT IMMOBILIER » pour son expertise en promotion immobilière. Autrefois, environ 200 logements neufs étaient construits et destinés à la vente chaque année. C'est au quartier des Chanaux, rue des Cèdres à Charnay-les-Mâcon, que la première résidence « Le Parc Tilia » a vu le jour ! Un beau programme immobilier de 24 logements neufs était sorti de terre.

Depuis, l'activité du service a beaucoup évolué : plus de 6900 logements ont été construits sur les territoires Auvergne Rhône-Alpes et Bourgogne Franche-Comté. L'offre s'est aussi élargie avec des dispositifs d'encouragement progressif à l'accession à la propriété (accession sociale), pour proposer des solutions d'habitat accessibles au plus grand nombre.

17 collaborateurs sont à votre service pour vous accompagner dans votre acquisition neuve à des conditions exceptionnelles !

Consultez nos offres d'appartements et maisons disponibles, nos conseillers vous renseignent !

apricot-immobilier.com



Pourquoi acheter l'appartement que vous louez ?

La SEMCODA met chaque année en vente un certain nombre de logements (pavillons et appartements). Si une des ventes concerne directement le logement que vous louez, vous êtes, en tant que locataire SEMCODA, le premier informé par courrier et donc prioritaire pour cet achat. C'est pour vous l'occasion de devenir propriétaire à des conditions tout à fait privilégiées.



ACHETER SON APPARTEMENT À SON BAILLEUR EST UNE VÉRITABLE OPPORTUNITÉ !

- **Un prix attractif.** Le prix proposé est toujours inférieur au prix du marché constaté parfois jusqu'à -20%. En plus avec [SEMCODAcestàvous] vous ne payez pas de frais d'agence ni de frais de dossier. C'est idéal pour réaliser un premier achat en toute sérénité.
- **Un achat qui est aussi un bon placement.** Avec la hausse des prix et la baisse du pouvoir d'achat, avec les taux bancaires qui augmentent et les conditions d'emprunt qui se durcissent, devenir propriétaire maintenant est une assurance pour l'avenir. C'est la meilleure façon d'investir pour sa retraite, pour ses enfants, pour le revendre plus tard et acheter un bien plus grand.
- **Un accompagnement personnalisé pour acquérir votre bien avec le CSF ou Action Logement.**



Quel que soit votre statut professionnel, grâce à notre partenariat avec le CSF (Crédit Social des Fonctionnaires) nous pouvons vous proposer un véritable accompagnement gratuit sur toute la gestion administrative et financière de votre dossier. Conseils, demande de financement... vos démarches sont facilitées et sécurisées.

Comment ? Nous vous mettons directement en contact avec un(e) conseiller(e).



Si vous travaillez pour une entreprise du secteur privé non agricole de plus de 10 personnes ou une entreprise agricole de plus de 50 personnes, Action Logement vous permet d'avoir accès à un service personnalisé pour vous aider dans vos démarches et vos financements.

Comment ?



1. Rendez-vous sur actionlogement.fr/demande-cfi

2. Complétez le formulaire de contact

3. Échangez avec un conseiller sous 72 h

CONSTRUISEZ LA MAISON dont vous avez toujours rêvé !



PRAILIA est le service de la SEMCODA dédié à l'aménagement foncier.

Différents terrains sont proposés à la vente pour construire sa maison individuelle.

PRAILIA vous permet de profiter de ces opportunités.



PRAILIA
AMÉNAGEMENT

Vous avez un projet ?
Un terrain vous intéresse ?

Retrouvez toutes nos annonces sur : www.prailia.com

UNE OFFRE PRIVILÉGIÉE AVEC DES PRIX BLOQUÉS PENDANT 1 AN

[SEMCODAcestàvous] vous a proposé d'acheter le logement que vous louez ?

Jusqu'au 1^{er} août 2023 nous nous engageons à bloquer son prix pour vous permettre d'acheter dans les meilleures conditions.

Prenons rendez-vous pour en parler, appelez-nous au 04 81 51 01 73 ou envoyez-nous un mail à patrimoine@semcoda.com.

Important : Si vous n'êtes pas intéressé sachez que vos enfants ou vos parents peuvent bénéficier des mêmes conditions d'achat que vous. Alors n'hésitez pas à partager ce bon plan en famille.

Et si votre logement n'est pas en vente sachez que vous pouvez vous aussi acheter un logement SEMCODA. Nous mettons régulièrement en vente nos dernières opportunités sur notre site : www.semcode.com rubrique [SEMCODAcestàvous]

COLIGNY (01)

« Montée des Jonquilles »



5 TERRAINS
LIBRES CONSTRUCTEURS

1 047 m² à 1 179 m²
viabilisés

A partir de **68 000 €**

Contact :
06 66 62 12 98

38 TERRAINS
LIBRES CONSTRUCTEURS

310 m² à 686 m²
viabilisés

A partir de **46 500 €**

Contact :
06 66 62 12 98

POLLIAT (01)

« ZAC du Pré Vulin »



13 TERRAINS
LIBRES CONSTRUCTEURS

600 m² à 1 000 m²
viabilisés

A partir de **20 000 €**

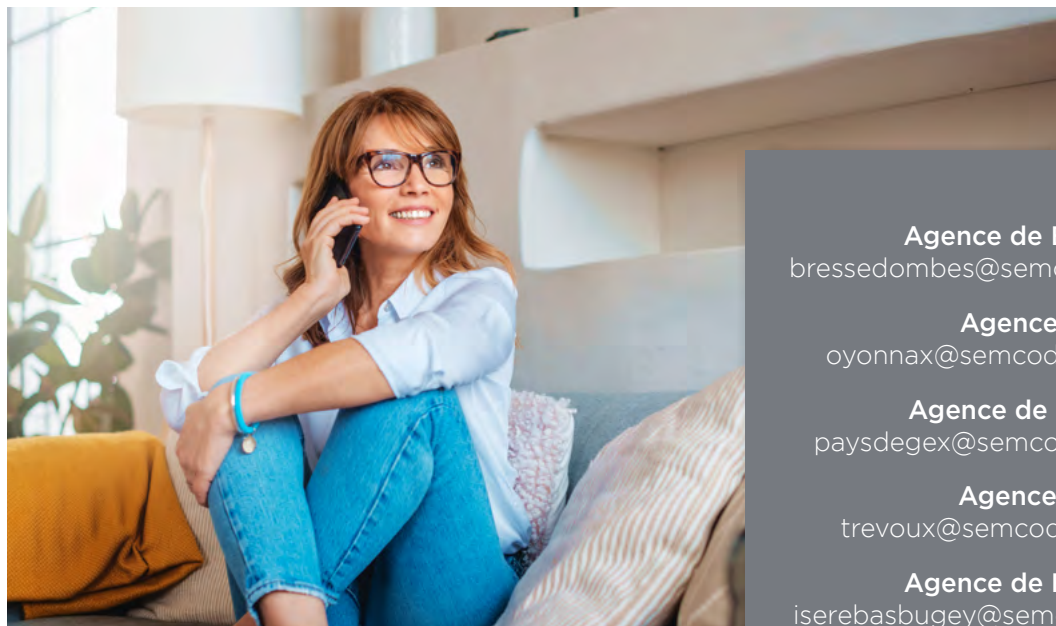
Contact :
06 61 80 33 19

LE MIROIR (71)

« L'Abbaye »



HORAIRES D'OUVERTURE ET CONTACT des agences SEMCODA



Depuis la crise sanitaire et le confinement, les horaires d'ouvertures de nos agences SEMCODA ont changé.

Merci de bien vouloir noter que tous les accueils sont ouverts au public le matin et l'après midi uniquement sur rendez vous.

HORAIRES D'OUVERTURE DES AGENCES

Du Lundi au Vendredi
de 8:30 à 12:00
et sur rendez-vous l'après midi
de 13:30 à 17:00

Agence de Bourg en Bresse :
bressedombes@semcoda.com - 04 74 22 83 27

Agence d'Oyonnax :
oyonnax@semcoda.com - 04 74 73 06 78

Agence de St Genis Pouilly :
paysdegex@semcoda.com - 04 50 28 23 41

Agence de Trévoux :
trevoux@semcoda.com - 04 81 51 03 10

Agence de Bourgoin Jallieu :
iserebasbugey@semcoda.com - 04 74 28 13 22

Agence de Villeurbanne
lyonnaise@semcoda.com - 04 78 93 21 92

Agence de Rillieux la Pape :
rillieuxlapape@semcoda.com - 04 78 97 08 50

Agence de Chalon sur Saône :
saoneetloire@semcoda.com - 03 85 97 00 20

Agence d'Annecy :
deuxsavoie@semcoda.com - 04 50 66 65 65

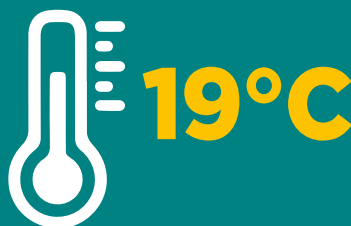
Agence Ellipse :
ellipsesyndic@semcoda.com - 04 74 22 40 66

Agence Carré Pro :
tertiaire@semcoda.com - 04 74 22 80 16

Agence Réséda :
reseda@semcoda.com - 04 81 51 03 51



RAPPEL CHAUFFAGE COLLECTIF



Pour les locataires bénéficiant d'un chauffage collectif gaz, fioul, réseau de chaleur, bois ; la température de chauffage maximum sera de 19°C.