



N°06  
JANVIER 2023

# L'ESQUISSE

CONSTRUIRE | AMÉNAGER | RÉHABILITER | GÉRER | ACCOMPAGNER | LOUER | ACHETER



**ECONOMIES  
D'ÉNERGIE :  
DE LA  
PÉDAGOGIE  
ET DE  
L'EXEMPLARITÉ**



**SALON DES  
MAIRES : UN  
RENDEZ-VOUS  
CONVIVAL ET  
ENRICHISSANT**



**ASSISTANCE  
À MAITRISE  
D'OUVRAGE :  
UNE COMPÉTENCE  
QUI SE PARTAGE**



# EDITO

edito



En ce début d'année 2023, j'aimerais revenir sur un moment spécial vécu en 2022. Vous savez, il y a des moments fondateurs dans la vie d'une entreprise, d'une collectivité lorsque par exemple l'on redéfinit des stratégies sur le long terme. D'autres moments sont des moments marqueurs, des moments de concrétisation d'une ambition. C'est le cas lors de pose de première pierre ou d'inauguration d'équipements attendus. Et puis, il y a d'autres moments, des moments qui suspendent le temps, qui arrivent par surprise, qui nous donnent une grande bouffée d'oxygène, un grand bol d'air, qui dégagent nos bronches obstruées par notre quotidien. Le philosophe Goethe définissait l'homme avisé par celui qui sait profiter du moment. Je ne sais pas si nous avons été plus avisés collectivement à l'issue de ce Mardi 13 Septembre 2022. Une chose est sûre, je m'en souviendrai longtemps.

Ce jour-là, nous avons baptisé la Résidence étudiants construite par Semcoda à Oyonnax et lui avons donné le nom de Serge Elefant. C'était une volonté de la municipalité d'Oyonnax de personnaliser cette résidence. C'est elle, à l'issue des conclusions d'un groupe de travail, qui a choisi le nom de Serge Elefant. Serge Elefant, né à Paris le 18 Décembre 1927, de confession juive, étudiant, il est arrêté à Oyonnax à l'école Nationale des Matières Plastiques sur dénonciation. Déporté le 15 Mai 1944 à destination de Kaunas en Lituanie, il y décède le 20 Mai 1944, il avait 16 ans.

Participaient à ce baptême, outre les officiels locaux, Haïm Korsia, Grand rabbin de France. Un personnage,

je le dis sans prosélytisme, extraordinaire, humble, les yeux pétillants d'intelligence. Quelques mots mémorisés. Son intervention mettait en avant le courage. Le courage déjà de se rappeler, de garder notre mémoire vive, malgré la brutalité des souvenirs. Le courage de choisir ce nom de baptême pour cette résidence, de ne pas masquer les faces sombres de notre histoire. Le courage de s'indigner, de ne pas être lisse, de lutter contre les indifférences, contre les injustices, contre les exclusions, le courage de s'émouvoir, d'agir, d'être tout simplement digne. Et se tournant vers les acteurs locaux, municipalité et bailleurs, il dit : « Vous avez le courage de vous ériger comme l'un des derniers remparts contre l'exclusion, la précarité, les fractures sociales, vous vous portez garants de ceci, pour aujourd'hui et demain, soyez fiers de ce que vous faites ! ». Soyez fiers de ce que vous faites !

Oui, soyons fiers de ce que nous, collectivités et bailleurs publics, faisons ! Notre mission a du sens. En ces moments chahutés, bousculés, incertains, en ces périodes d'interrogation, de tension, de fêlures de plus en plus apparentes, notre cap, c'est d'être forts, d'être présents, d'être l'un des maillons essentiels de notre cohésion sociale, de tenir la baraque, car nous en sommes les fondations. Oui soyons fiers de notre travail, de nos engagements, de notre mission. En cette année 2023, Semcoda sera toujours présente aux côtés des communes pour tenter de l'accomplir au mieux.

Belle année 2023 !

**Bernard PERRET**  
Directeur général



# UN SALON DES MAIRES 2022 SOUS LE SIGNE DE LA RÉUSSITE

Le 7 octobre 2022 avait lieu le Salon des Maires, des élus locaux et des décideurs publics de l'Ain à Ainterexpo. L'occasion pour la SEMCODA d'actualiser son réseau et ses relations avec les décideurs du département.

Grand rendez-vous pour les acteurs économiques aininois, cette 7ème édition était placée sous le signe de la convivialité comme l'indique Bernard Perret, Directeur général de la SEMCODA. « *Le salon prend peu à peu de la consistance et ce premier rassemblement d'après-covid a été l'occasion pour chacun de se retrouver. Un moment convivial, mais également très studieux qui nous a permis de rencontrer beaucoup d'élus et d'entreprises du territoire. En tant que maire de Viriat, j'ai également la chance d'assister à l'assemblée générale préalable, ce qui me permet de faire le lien entre ce que nous proposons et les grandes attentes politiques du moment. Enfin, c'est aussi l'occasion d'exposer notre savoir-faire et la diversité de nos métiers.* » Opérateur multi-métiers, la SEMCODA souhaite ainsi rappeler son rôle de bailleur social ainsi que la diversité de ses actions. Très bien placé au sein du salon, le stand de la SEMCODA a reçu beaucoup de personnalités politiques locales tout au long de la journée.

## Vers une anticipation de la loi ZAN

L'événement fut aussi l'occasion d'échanger avec les élus sur la loi Climat et Résilience votée en 2021, et dont les décrets d'application créent un chamboulement important dans l'organisation urbaine des communes de l'Ain comme du reste de la France.

Premier sujet de préoccupation de la SEMCODA, le titre V de cette loi comporte plusieurs dispositions visant à adapter les règles d'urbanisme pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les écosystèmes. En son sein, l'article 191 prescrit de diviser par deux



le rythme d'artificialisation des sols tous les dix ans afin d'atteindre l'objectif national de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050. Un objectif qui sera inscrit dans le code de l'urbanisme et nécessitera, de fait, une adaptation des documents de planification de la part des communes et intercommunalités. Conscient que l'on ne peut pas consommer du terrain à l'infini, Bernard Perret prône l'anticipation. « *En 10 ans, le rythme d'artificialisation a déjà diminué d'un tiers, ce qui prouve qu'une prise de conscience existe déjà. La sobriété foncière n'est d'ailleurs pas un sujet nouveau puisqu'elle était inscrite dans la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain (SRU) de 2000. Je vois cela comme une opportunité de travailler sur de nouvelles formes d'habitats, en œuvrant à la remise sur le marché de friches et de logements inoccupés. Cela nous permettra de repenser les communes à court, moyen et donc long terme. Par son expérience, la multiplicité de ses métiers et sa capacité à mobiliser des fonds et des énergies, la SEMCODA est aux côtés des élus pour les accompagner dans cette mutation.* »





# CAMPAGNE 19° : LA SEMCODA MET LES

Dans un contexte d'augmentation des prix de l'énergie, la SEMCODA s'engage plus que jamais dans la sensibilisation et l'information auprès de ses locataires.



C'est à la fin du mois d'octobre 2022 que la campagne a été lancée après plusieurs semaines de préparation. L'objectif ? Rappeler à chaque locataire les bons gestes à adopter pour faire baisser sa consommation, et donc sa facture d'énergies. « *Tout le monde est informé de l'augmentation* indique Nadia Diaf, directrice des agences de la SEMCODA, *mais il était important de rappeler à tous que les efforts fournis ont pour objectif de protéger leurs intérêts individuels. Chaque locataire est équipé d'un thermostat programmable, et est donc en capacité d'agir concrètement et intelligemment* ». Une communication positive, incitative et non punitive a donc été imaginée autour d'un logo et d'une déclinaison d'outils de communication. Les notions de présence et de proximité ont également été très importantes dans ce lancement, la SEMCODA s'appuyant pour cela sur des équipes sensibles et motivées. Les employés d'immeubles, les agents de proximité et les neuf agences décentralisées se sont ainsi tenus, dès le premier jour de la campagne, à la disposition de leurs locataires pour les renseigner et les rassurer. En parallèle, la marque Carré Pro Immobilier a également mis en place une campagne de communication à destination de ses clients professionnels.

## Entre chauffage collectif et individuel

Chez les locataires particuliers de la SEMCODA, tout le monde n'est cependant pas logé à la même enseigne en termes de chauffage. Pour ceux bénéficiant du chauffage individuel, ils profitent d'outils de chauffage performants, leur permettant de maîtriser leur consommation au quotidien. La sensibilisation semble alors être la bonne méthode afin de faire évoluer les choses. En revanche, quand il s'agit de chauffage collectif, ce sont les équipes de maintenance qui ont la main, régulant la température de chaque logement grâce aux 450 chaufferies équipant les bâtiments locatifs. « *Comme l'action est essentielle pour réduire la facture de nos locataires, indique Nadia Diaf, nous avons travaillé avec l'ensemble de nos prestataires pour mettre en place une température de 19°C dans le logement le plus mal exposé de chaque bâtiment, avec un léger abaissement la nuit. Tout cela est suivi quotidiennement afin que les variations de températures extérieures n'affectent pas nos locataires. Cela a également permis de nous rapprocher davantage de nos locataires en échangeant avec eux quotidiennement et en créant de nouvelles sources de dialogue. Enfin, nous avons signé une convention au congrès*



# BOUCHÉES DOUBLES

*HLM, en la couplant à la fabrication de kits d'outils intelligents et ludiques au service des économies d'énergies. À cette heure, ils sont en cours de fabrication et nous en distribuerons 7500 dans les prochaines semaines ».*

## Des locaux et équipements performants

Comme aucun effort ne saurait être couronné de succès s'il n'était fait sur de bonnes bases, la SEMCODA œuvre depuis de nombreuses années pour offrir des logements performants sur le plan énergétique. Les bâtiments sont régulièrement rénovés, mettant l'accent sur l'isolation thermique, point névralgique des économies d'énergies. Les appareils de chauffage sont, quant à eux, équipés de thermostats, de détecteurs d'ouverture de fenêtre ainsi que de détecteurs d'absence, afin de pouvoir moduler la température sans intervention quand cela est nécessaire. Tout est donc mis en œuvre pour agir sur ce point devenu essentiel, réduire la facture d'énergies et maintenir autant que possible son niveau de vie.

## Le contenu du kit éco-gestes :

- Un thermomètre à mettre à l'intérieur du logement ou dans le réfrigérateur.
- Un sablier à ventouse pour minimiser le temps passé sous la douche des enfants.
- Un dépliant pour la sensibilisation aux éco-gestes.
- Des jeux ludiques pour apprendre les bons gestes aux enfants.

## Économies d'énergie : la SEMCODA montre l'exemple

Dans tous ses locaux, la SEMCODA agit aux côtés de ses salariés, sensibilisant ses équipes au sujet des économies d'énergie. Pour le site du Mail, la chaufferie n'a pas été mise en route, favorisant le chauffage permis par les climatisations réversibles bloquées à 19°C. Dans tous les autres locaux, y compris les agences décentralisées, le chauffage a également été bloqué à cette température. Une sensibilisation a également été faite pour inciter les équipes à fermer les volets le soir, à débrancher tous les appareils inutilement branchés et un abaissement a été réalisé sur les éclairages de parkings. L'éclairage permanent a été changé au profit de détecteurs de mouvement dans les zones de cheminement quand cela était possible et de nombreuses idées d'optimisations supplémentaires sont régulièrement remontées par les locataires. « *Nous prenons cela très à cœur indique Nathalie Diaf, et nous restons très ouverts aux questions et aux suggestions de chacun. Nos équipes sont engagées, convaincues, motivées, et il nous semblait inconcevable de demander des efforts à nos locataires sans nous les appliquer à nous-même. C'est aujourd'hui chose faite ».*



## Les outils mis au service de cette communication :

- Campagne d'emails
- Envoi de flyers à l'ensemble des locataires
- Relances sms
- Informations sur le site de la SEMCODA
- Publications LinkedIn
- Envois de courriers
- Remise de flyers aux locataires entrants
- Distribution de goodies
- Message d'accueil sur le standard
- Collage d'affiches dans les agences et dans les halls d'entrée
- Communication sur les journaux internes
- Vidéos didactiques sur les comptes de chaque locataire

## QUELQUES CHIFFRES

- Plus de 21 000 mails ont été envoyés à tous nos locataires (locataires + tertiaires) - 14 octobre
- Près de 26 000 SMS en relance à tous nos locataires - 24 octobre
- Près de 2 500 courriers personnalisés aux locataires RESEDA - 27 octobre
- Plus de 92 % des mails envoyés le 14 octobre ont été consultés



# ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE : FACILITEZ-VOUS LA CONSTR

Offrir son aide est une mission noble. Et c'est bien le rôle joué par la SEMCODA lorsqu'elle apporte toutes ses compétences à un maître d'ouvrage pour l'accompagner dans la bonne conduite de son projet de construction.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage s'adresse potentiellement à toutes les collectivités : aux grandes communes qui recherchent un accompagnement sur des projets d'envergure, aux petites communes qui ne sont pas structurées pour accueillir toutes les compétences imposées par le suivi d'une opération de construction, et même à certains acteurs privés soucieux de déléguer le suivi de leur projet auprès d'un organisme disposant de tous les savoir-faire nécessaires.

Alors qui de mieux que la SEMCODA qui dispose d'une expérience exceptionnelle et complète (définition et programmation de projets, suivi administratif, juridique, financier, réalisation...) pour accompagner toutes ces collectivités en fonction de leurs besoins ?

« Nous pouvons intervenir en mandat pour le compte de notre client, ce qui implique un suivi complet de notre part, ou plus simplement en conduite d'opération lorsque le maître d'ouvrage souhaite conserver la signature des différentes étapes », précise Sylviane Simoni, responsable du service A.M.O. (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) de la SEMCODA. « Nous pouvons intervenir pour toute opération de construction et de réhabilitation,

avec un domaine de compétence couvrant les domaines techniques, financiers, administratifs, comptables en s'appuyant sur tous les services de la SEMCODA. Nous disposons aussi de compétences particulières et reconnues, acquises par l'expérience dans la réalisation de gendarmeries, la gestion des travaux pour l'EPA masse des douanes, de maisons de retraite, qui nécessitent de suivre des procédures très particulières. »

Pour réaliser ces missions, le service A.M.O. s'appuie sur une équipe de 14 personnes, composée de 6 chargés d'opérations et de 7 assistantes, tous placés sous la responsabilité de Sylviane Simoni. Celle-ci détaille : « Chaque chargé d'opération possède un niveau d'étude de type Bac+5 avec des compétences pour assurer le suivi technique et financier. Il travaille en binôme avec une assistante qui s'occupe de la partie administrative et comptable. Chaque binôme se voit confier une opération pouvant aller de 1 à 35 millions d'euros et la suit dans son intégralité, du démarrage à la Garantie de Parfait Achèvement. »

Ayant été certifié ISO 9001, le service dispose de tous les moyens et de toutes les ressources nécessaires pour atteindre ses objectifs que sont la satisfaction du Maître d'Ouvrage et la bonne réalisation de l'équipement.

## Maitriser toutes les étapes du projet

Avec une centaine de réalisations accompagnées chaque année, la légitimité de la SEMCODA en matière d'assistance à la maîtrise d'ouvrage n'est plus à démontrer. Pourtant, face à des clients soumis au code de la commande publique et du contrôle de la légalité, l'organisme doit invariablement faire la preuve de son efficacité, en termes de références et de savoir-faire, mais aussi en termes de ratios qualité/prix, gage de la bonne utilisation de l'argent public. La SEMCODA se doit donc d'être systématiquement irréprochable. Même pour les plus petits chantiers, non soumis aux règles des marchés publics, l'exigence reste identique, le bouche-à-oreille s'imposant comme le meilleur des juges.

« La validation de notre rôle peut se définir à travers un triptyque coût - délai - qualité, résume Sylviane Simoni. Du respect de ces engagements dépend la satisfaction du client qui est, au bout du compte, le seul critère de pérennité de notre service. »

Ainsi la reconnaissance de ses compétences permet au service A.M.O. de la SEMCODA d'intervenir sur des constructions aussi diverses que des écoles, des collèges, des lycées, des mairies, des salles polyvalentes, des équipements sportifs, des maisons

# UCTION !

de santé, des programmes de logements... Parmi les dossiers en cours, on trouve ainsi des réalisations aussi différentes que l'extension d'un lycée associée à la construction d'une nouvelle gare routière, la fabrication d'une piscine dans le Jura, ou l'édification d'un refuge de montagne dans le Pays de Gex.

*« Ce besoin d'adaptabilité permanent, cette diversité d'intervention sont au coeur des compétences spécifiques de la SEMCODA et constituent la raison pour laquelle nous exerçons notre métier avec passion, conclut la directrice du service. En plus de toutes nos connaissances, nous devons également faire preuve de qualités d'écoute indispensables. Notre travail de terrain, à la rencontre de tous les acteurs est donc également très important. Ayant acquis de longue date la confiance de nos clients, nous leur proposons désormais d'étendre encore le périmètre de nos missions par la prise en charge, en amont, du périmètre de programmation (concertation, étude de faisabilité, proposition de scénarii, établissement du programme). »*

La pluralité des savoir-faire de la SEMCODA en fait indéniablement un prestataire incontournable pour toutes les collectivités locales en recherche d'A.M.O.



## Quelques exemples de réalisations

- Rénovation d'un château classé dans le cadre de la réunification des services de la communauté de communes de Pont de Veyle
- Création du collège de Valserhône pour le compte du Département de l'Ain
- Réhabilitation de CROUS dans le Rhône et le Jura afin d'adapter les cellules aux besoins actuels, tels que la création de blocs sanitaires privatifs. Interventions en sites occupés nécessitant un savoir-faire particulier.
- Réalisation de trois projets parallèles sur le site du lycée de la Plaine de l'Ain pour le compte de la Région : restructuration des bâtiments existants, construction supplémentaire d'un internat, d'un restaurant scolaire et d'un pôle maintenance, aménagement d'une gare routière et de son parvis.



## Saint Julien sur Veyle : Une rénovation de pavillons très réussie.

Dans ce charmant village nature, la sécheresse de 2010 avait fortement impacté les sols argileux, créant au passage quelques belles fissures dans un ensemble de 8 pavillons jumelés, situé rue de la Pernade. Après une période d'observation suffisante, et devant la constatation de l'aggravation des dommages, il fut donc décidé d'injecter de la résine sous les fondations existantes afin de combler les vides créés par le mouvement des argiles. Enfin après une nouvelle période de stabilisation, un gros travail de réhabilitation et d'isolation a pu être réalisé, comprenant notamment la reprise des façades et de l'intérieur des logements, l'isolation thermique extérieure et des combles, ainsi que le remplacement de composants en fin de vie : chenaux, descente d'eau pluviale, VMC, chauffages électriques... Cette opération, qui a bénéficié de fonds France Relance, devrait autoriser un gain énergétique de 47%.

## Oyonnax : Une résidence étudiante rend hommage aux déportés.

Depuis le 13 septembre 2022, une résidence étudiante, construite par la SEMCODA en 2017, porte le nom de Serge Elefant, jeune lycéen juif, réfugié à Oyonnax, dénoncé et déporté le 15 mai 1944 à l'âge de 16 ans en Lituanie où il est décédé 5 jours plus tard.

Installée sur Oyonnax, cette Maison des alternants accueille 99 logements, essentiellement des studios, entièrement équipés, ainsi que douze chambres réservées à des courts séjours. Les étudiants y disposent également de services spécifiques comme une salle de détente, une salle d'étude informatique, une



laverie automatique, un local à vélo ou encore le wifi gratuit.

Le choix de ce nom était un vœux de la commune haut-bugeiste, toujours marquée par cette période sombre de l'Histoire.



## Morancé (69) : Une résidence intergénérationnelle au cadre privilégié.

Au cœur du Beaujolais, dans le joli village de Morancé, la maison Béatrice accueille des résidents en recherche de calme et de confort. Destinée principalement à des seniors autonomes, cette résidence intergénérationnelle propose de jolies prestations ainsi que des services complémentaires (salle de restauration, salle d'animations...) nécessaires pour favoriser la convivialité.

Gérée par Réséda, ces 60 logements ont été inaugurés le 22 octobre dernier en présence de nombreuses personnalités telles que Jean-Jacques BOYER, Sous-préfet, Alexandre PORTIER, Député, Pascale BEY, Conseillère Générale, Claire PEIGNE, Maire de Morancé et Bernard PERRET, Directeur Général de la SEMCODA

Le coût de cette réalisation s'élève à plus de 15,5 M€.

