



SOMMAIRE

2 | RETOUR SUR L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE DE LA SEMCODA

5 | L'ESCROQUERIE AU
DÉTOURNEMENT DE LOYER

6 | LE CHÈQUE ENERGIE

7 | BIEN COMPRENDRE VOTRE
DÉCOMPTE DE CHARGES

12 | TOUS AU BALCON

13 | DOSSIER : LE BRUIT, UN SUJET QUI
NOUS CONCERNE TOUS

21 | ACTUALITÉS SEMCODA

28 | LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

31 | LES TERRAINS PRAILIA

32 | ACTUALITÉS SEMCODA

34 | EVA (ESPACE VIRTUEL AGENCE)

35 | COMMENT CONTACTER
VOTRE AGENCE ?

36 | LE BIS PASSE AU NUMÉRIQUE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SEMCODA

27 JUIN 2024

LE CAP EST TENU

Malgré une année 2023 compliquée pour les bailleurs sociaux, la SEMCODA est restée sur une dynamique positive en continuant à consolider sa situation financière, tout en confortant sa place d'acteur essentiel du logement sur le territoire.



« Les indicateurs sont positifs en dépit des difficultés », a relevé Jean-Yves FLOCHON, président de la Semcoda, en ouverture de l'assemblée générale du 27 juin. L'année a été marquée par une forte inflation alourdissant les frais de gestion et les coûts de construction ainsi que par la hausse à 3 % du taux du livret A. Le président a mis en avant l'importance des transformations entreprises par la SEMCODA qui lui ont donné les outils pour faire face aux enjeux d'un territoire en pleine évolution.



De bons signes

La présentation des indicateurs financiers par Stéphane SAINT-SARDOS, directeur général délégué, allait aussi dans ce sens. La trésorerie a poursuivi son amélioration de -217 millions en 2019 à + 69 millions en 2023. Le résultat net est resté positif, grâce à des ventes en bloc compensant la hausse des charges. La dette financière a reculé à

hauteur de 95 millions avec le remboursement anticipé de toute la dette Dexia et de 61 % du prêt garanti par l'État. Conséquence : le poids de la dette sur les loyers va glisser sous la barre des 60 % en 2024, contre 72 % en 2019. Enfin, si l'autofinancement net est redevenu négatif en raison de la conjoncture, la tendance est à l'amélioration et l'indicateur doit repasser dans le vert en 2024.

De son côté, Dominique CHAUVET, directrice générale déléguée, a expliqué la nouvelle déclaration de performance extra-financière, repensée avec les équipes pour être en phase avec le projet d'entreprise. La SEMCODA mise sur la proximité avec les territoires qui s'est traduite en 2023 par 118 millions d'euros d'investissements (58 % pour la construction, 42 % pour la réhabilitation) générateurs de 1884 équivalents temps plein dans le BTP. Le bailleur met en avant son sens de la relation client et de la proximité, citant les enquêtes de satisfaction mensuelles par SMS sur les interventions d'entreprises, une attente des locataires. La performance environnementale et la décarbonisation sont une autre priorité. Enfin, ayant franchi la barre des 700 salariés, le bailleur se mobilise en faveur des ressources humaines pour la formation, l'amélioration des conditions de travail, le recrutement et la fidélisation.



“

La Semcoda revient de loin. Elle a su relever un vrai défi : redevenir ce bailleur qui semble plus important que jamais et doit maintenir son cap, ses valeurs»

a résumé Clotilde FOURNIER.

”



La vice-présidente du Conseil départemental a insisté sur l'engagement pris avec les bailleurs de bâtir 1500 logements par an dans l'Ain pour faire face aux enjeux démographiques. Un chantier sur lequel la Semcoda répond présente. En 2023, son comité d'engagement a donné un avis favorable à 63 opérations nouvelles pour la construction de 1431 logements.

LA SEMCODA EN 2023

**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**
Coeur de nos métiers

GESTION IMMOBILIÈRE

 **31 615**
LOGEMENTS
GÉRÉS

CONSTRUCTION

 **221**
LOGEMENTS
RÉCEPTIONNÉS

RÉHABILITATION

 **1 051**
LOGEMENTS RÉHABILITÉS
35 695K€
SOIT 33 963€/LOGEMENT

NOS COMPÉTENCES À VOTRE SERVICE



Apricot Immobilier :
Les logements neufs
en location accession

Vente de logements neufs, elle est la marque de promotion immobilière, référente en matière d'accession sociale, accession libre, BRS...



Prailia Aménagement :
Les terrains à bâtir

L'aménagement de qualité du foncier à bâtir et la vente de terrains en lotissement ou en zones d'activités



Carré Pro Immobilier :
Les locaux professionnels

Vente ou location de locaux professionnels (tertiaire, commerce, santé), une installation personnalisée de qualité, Carré Pro dynamise l'économie des territoires.



Réséda Immobilier :
Les résidences intergénérationnelles

Réséda c'est un concept d'accueil locatif bienveillant et solidaire destiné aux seniors autonomes et aux nouvelles générations.



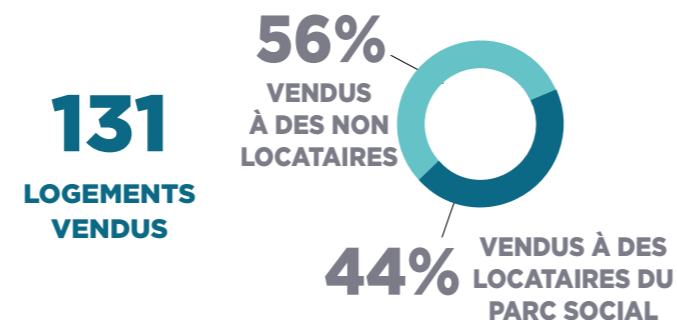
Ellipse Syndic :
Le syndic de copropriété

Ellipse est l'interlocuteur privilégié des copropriétés construites et/ou mises en vente par la SEMCODA et Apricot Immobilier.



Vente de patrimoine
Les logements anciens en vente aux particuliers

Vente de logements, maisons ou appartements.



Depuis le 10 janvier 2024, le site Cybermalveillance.gouv appelle à la vigilance sur :

L'ESCROQUERIE AU DÉTOURNEMENT DE LOYER



Dans un message qui semble provenir de votre bailleur, vous êtes informé d'un défaut de paiement ou d'un changement de coordonnées bancaires pour le paiement de votre loyer. Ce message, assez sommaire, a pour accroche principale un impayé de loyer ou une supposée relance et vous êtes invité à régulariser cette situation au plus vite.

Les arguments employés visent à créer un sentiment d'urgence et d'inquiétude pour vous faire réagir le plus rapidement possible.

Ce message a un caractère impersonnel : il ne précise pas votre identité, l'adresse de votre logement, ni la raison sociale du bailleur.

Il s'agit d'une tentative d'arnaque pour vous soutirer de l'argent.

En savoir plus : Escroquerie au détournement de loyer - Assistance aux victimes de cybermalveillance



- 1/ Ne répondez pas !
- 2/ Ne payez pas !
- 3/ Au moindre doute, contactez votre propriétaire/bailleur par vos moyens habituels pour confirmer ou infirmer le message reçu.
- 4/ Signalez le message frauduleux à Signal Spam.
- 5/ Signalez la tentative d'escroquerie sur la plateforme : [Internet-signalement.gouv.fr](https://internet-signalement.gouv.fr)

LA SEMCODA PEUT MAINTENANT UTILISER VOTRE CHÈQUE ÉNERGIE

SOUS CONDITIONS

Depuis le mois d'avril 2024, une nouvelle réglementation s'applique quant à l'utilisation du chèque énergie et certains locataires pourront demander à la SEMCODA d'encaisser ce chèque pour payer leurs charges liées aux dépenses d'énergie.



VOUS ÊTES CONCERNÉS ET VOUS DEMANDEZ À LA SEMCODA D'UTILISER VOTRE CHÈQUE ÉNERGIE, COMMENT ÇA MARCHE ?

1. Vous envoyez par courrier affranchi votre chèque énergie 2024 à : SEMCODA Pôle Comptabilité Locataires 50 rue du pavillon 01000 Bourg en Bresse, sans avoir gratté la partie occultée.
2. Vous n'oubliez pas d'y joindre le numéro de votre dossier facturation que vous pouvez noter au dos du chèque avec votre nom, prénom, adresse.
3. La SEMCODA traite votre demande et enregistre votre chèque à votre place.
4. Elle recevra l'intégralité de la somme indiquée sur votre chèque
5. Le montant reçu est crédité directement sur votre compte locataire sous 15 jours après traitement de la demande
6. Votre avis d'échéance vous indiquera le solde à régler ou le trop perçu
7. L'excédent sera automatiquement déduit de vos charges le ou les mois suivants

QUE DIT LA LOI ?

La SEMCODA, comme tous les bailleurs sociaux, est maintenant autorisée à encaisser les chèques énergie SEULEMENT pour les locataires vivant dans des logements conventionnés dont les charges incluent les dépenses d'énergie.

QUI PEUT DEMANDER À LA SEMCODA D'ENCAISSER SON CHÈQUE ÉNERGIE POUR PAYER SES CHARGES ?

Vous souhaitez savoir si vous êtes concernés ?
Vous pouvez faire le test en vous rendant sur le site internet www.semcodea.com rubrique infos locataires « Comment savoir si la SEMCODA peut gérer mon chèque énergie pour payer mes charges ? ».

BIEN COMPRENDRE VOTRE DÉCOMPTÉ DE CHARGES



Chaque mois :

Vous recevez votre avis d'échéance qui comprend des provisions de charges à payer avec votre loyer, basées sur une estimation des dépenses de l'année précédente.

Une fois par an :

Nous vous adressons un décompte de charges locatives qui est le rapprochement entre les dépenses réelles dont vous êtes redevable et les provisions versées chaque mois.

Provisions > Dépenses réalisées = un remboursement en votre faveur

Provisions < Dépenses réalisées = somme à nous devoir.

Obligation du bailleur :

Le bailleur a 3 ans pour effectuer la régularisation de l'exercice.

Païement :

Si vous rencontrez des difficultés pour payer votre solde, veuillez prendre contact avec notre Service Prévention et Gestion des Impayés.

QU'EST-CE QU'UNE RÉGULARISATION DES CHARGES ?

La régularisation des charges est un rapprochement entre les dépenses réelles et les provisions que vous avez versées mensuellement. Elle s'effectue une fois par an.

A QUOI CORRESPOND « LA PROVISION DE CHARGES » ?

En comptabilité, une provision est un montant affecté au paiement d'une charge future. C'est-à-dire que c'est une somme qui servira à payer tout ou partie d'une prochaine facture.

Elle a pour objectif de lisser vos charges mensuellement sans attendre la régularisation.





COMMENT SONT CALCULÉES LES PROVISIONS DE CHARGES DE MON LOGEMENT ?

Les provisions de charges sont calculées à partir d'un budget de dépenses prévisionnelles par immeuble, réparties sur 12 mois en fonction de la surface habitable ou chauffée de votre logement.

Elles concernent plusieurs types de dépenses :

- L'entretien ménager, les menues réparations et l'électricité des parties communes ;
- Les espaces verts et extérieurs ;
- Les frais d'entretien des ascenseurs ;
- Le chauffage collectif ;
- Les installations individuelles de chauffage ;
- Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères.

Quant à vos provisions de consommation d'eau froide ou chaude, elles sont calculées sur l'historique de votre consommation, si vous êtes locataire depuis plus de deux ans.

POURQUOI PAYER LE CHAUFFAGE TOUTE L'ANNÉE ALORS QU'ON NE CHAUFFE PAS TOUTE L'ANNÉE ?

Bien que votre logement soit chauffé 6 ou 7 mois dans l'année, nous lisons le montant des provisions sur l'année.

Cela permet d'éviter une variation à la hausse des provisions de chauffage uniquement pendant la saison d'hiver.

COMMENT SONT RÉPARTIES LES CHARGES ?

Il existe 2 grandes catégories de charges :

- Les charges générales relatives à l'entretien des équipements communs et individuels ;
- Les charges concernant le chauffage collectif.

POURQUOI RÉAJUSTER LES PROVISIONS DE CHARGES ?

Vos provisions de charges peuvent être ajustées à la hausse et à la baisse.

Lorsque vos charges augmentent (ou baissent) c'est que les dépenses réelles ont été supérieures (ou inférieures) aux prévisions budgétaires.

Cela peut être lié à une année avec une météo favorable ou désastreuse, une collectivité qui décide de passer à la redevance incitative de la collecte des ordures ménagères, une augmentation soudaine des prix de l'énergie... mais aussi à l'augmentation de certaines prestations, au coût des matériaux.

COMMENT FONCTIONNE LA FACTURATION DE VOTRE CONSOMMATION D'EAU ?

La facturation se fait à partir de l'index relevé au compteur du logement.

C'est la différence entre le relevé du début d'année et de fin d'année qui est prise en compte pour calculer vos dépenses.

En cas de départ ou d'entrée dans un logement c'est l'index de l'état des lieux qui est retenu.

COMMENT FONCTIONNE LE CALCUL DE CONSOMMATION ET LA RÉPARTITION D'UN CHAUFFAGE COLLECTIF ?

Il y a deux types de chauffage collectif : ceux avec et ceux sans compteurs de calories.

Pour les chauffages collectifs sans compteur de calories, les charges de chauffage sont calculées collectivement et réparties en fonction de la surface chauffée du logement.

Pour les logements avec compteur de calories, c'est la différence entre le relevé du début d'année et de fin d'année qui est prise en compte pour calculer vos dépenses.

QU'EST-CE-QUE « TRAVAUX / CONTRAT » ?

On appelle travaux / contrat l'entretien courant des équipements dans le cadre d'un contrat (ascenseur, robinetterie...)

POURQUOI JE NE PAYS PAS LA MÊME CHOSE QUE MON VOISIN ?

Vos charges dépendent de votre consommation individuelle (eau par exemple) et de la surface de votre logement.

Il est donc normal d'avoir des charges différentes de votre voisin.

POURQUOI UNE TELLE AUGMENTATION DES CHARGES EN 2023 ?

La SEMCODA a toujours su maîtriser le montant de charges globales au fil des années. Les progressions se sont faites de façon proportionnée, sans à-coup.

Depuis fin 2021, nous faisons face à une augmentation inédite des tarifs de l'énergie.

En 2022 nous avons été contraints d'anticiper l'augmentation des dépenses réelles de vos charges sur vos mensualités, afin de vous aider à amortir cette hausse.

POURQUOI PAYER LES CHARGES D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS MÊME SI JE NE LES UTILISE PAS OU S'IL Y A DES PANNES ?

Les charges d'ascenseur par exemple sont calculées en fonction d'une utilisation théorique et potentielle et non sur une utilisation réelle. C'est-à-dire qu'elles sont calculées sur la possibilité d'utilisation et non sur son utilisation.

DE MANIÈRE GÉNÉRALE COMMENT RÉDUIRE MES CONSOMMATIONS DANS MON LOGEMENT ET DONC MES DÉPENSES ?

Il existe des gestes simples pour économiser de l'énergie :

- Installez des ampoules LED ;
- Fermez les volets et les rideaux la nuit pour garder la chaleur ;
- Eteignez la lumière en quittant la pièce ;
- Eteignez votre ordinateur et débranchez vos chargeurs après usage ;
- Laissez entrer la lumière dans les pièces ;
- Maintenez les portes d'entrée des immeubles fermées.

Mon décompte de charges expliqué

LOGEMENTS

A Rubrique 20 "Fournitures et travaux d'entretien"

CHARGES :

- Fourniture produit entretien
- Menues réparations dans les parties communes (hall, escalier...)
- Location- Entretien- relevé Compteur de fluide en cas de gestion de comptage
- Abonnement et consommation d'eau du compteur général eau
- Entretien des équipements sous contrat (Robinetterie, VMC, chauffage individuel...)

B Rubrique 30 "Entretien extérieur"

CHARGES :

- Entretien des espaces verts communs (tonte, taille...) et de l'éclairage extérieur

C Rubrique 40 "Electricité des voies et communs"

CHARGES :

- Consommation et abonnement de l'électricité des parties communes (hall, escalier, éclairage extérieur...)

D Rubrique 45 "Taxe d'enlèvement des ordures ménagères"

CHARGES :

- Taxe d'enlèvement des Ordures Ménagères facturée par le Trésor Public ou redevance incitative

E Rubrique 50 "Chauffage"

CHARGES :

- Dépenses d'énergie et l'entretien de la chaufferie pour le chauffage collectif

F Rubrique 60 "Electricité ascenseur"

CHARGES :

- Consommation et abonnement pour l'électricité de l'ascenseur

G Rubrique 61 "Entretien ascenseur"

CHARGES :

- Entretien courant et maintenance des ascenseurs

H Rubrique 80 "Charges employé d'immeuble"

CHARGES :

- Nettoyage des parties communes (intérieurs, abords extérieurs...)

CHARGES INDIVIDUELLES

I Rubrique de provision

Rubrique 70 "Eau froide"

Consommation et abonnement Eau Froide

Rubrique 71 "Eau chaude"

Consommation et abonnement Eau Chaude

Rubrique 57 "Gaz"

Consommation de gaz propane pour les pavillons en chauffage collectif

Rubrique 85 "Charges garages"

Dépenses d'électricité pour l'éclairage des garages et l'entretien des portes basculantes ou tout matériel automatique

Poste de charge	Mode de Répartition	Dépense à répartir	Niveau de Répartition	Tantième Totaux	Vos Tantièmes	Votre Quote-Part	Vos provisions	Votre solde	
Fourn. Entretien	Surf. Habit/Mois	163,05	Bâtiment	47 870,65	677,64	2,31			
Travaux Entret.	Surf. Habit/Mois	1 237,38	Bâtiment	47 870,65	677,64	17,52			
Loc. Repartiteur	Mois/Loc. Majeur	2 663,87	Bâtiment	720,00	12,00	44,40			
Fourn. Consommab.	Surf. Habit/Mois	262,00	Bâtiment	47 870,65	677,64	3,71			
Tr. Ent./Contrat	Surf. Habit/Mois	2 985,41	Bâtiment	47 870,65	677,64	42,26			
A Total de la Rubrique 0020 Fourn.+Trv.Ent.						110,19	143,45	-33,26	
Ent. Mat.+Equ.Ext	Surf. Habit/Mois	295,65	Bâtiment	47 870,65	677,64	4,19			
Esp. Ext/Contrat	Surf. Habit/Mois	9 530,12	Bâtiment	47 870,65	677,64	134,91			
B Total de la Rubrique 0030 Ent.Extérieur						139,09	133,53	5,56	
Edf Voie+Commun	Surf. Habit/Mois	4 155,89	Bâtiment	47 870,65	677,64	58,83			
C Total de la Rubrique 0040 Edf Voie+Commun						58,83	45	13,83	
Ordur. Menageres	Surf. Habit/Mois	4 505,00	Bâtiment	47 870,65	677,64	63,77			
D Total de la Rubrique 0040 Edf Voie+Commun						63,77	69,75	-5,98	
Combustib. Compt. CAL	Consommat. calories	10 296,29	Bâtiment	218 063,00	4593,00	216,87			
Combustib. Chauff	Surf. Chauff/Mois	13 051,44	Bâtiment	30 624,00	432,00	184,11			
Chauff. Entretien	Surf. Chauff/Mois	2 853,43	Bâtiment	30 624,00	432,00	40,25			
E Total de la Rubrique 0050 Chauffage						441,23	411,58	29,65	
Elect. Ascenseur	Surf. Habit/Mois	2 375,12	Bâtiment	47 870,65	677,64	33,62			
F Total de la Rubrique 0060 Edf Ascenseur						33,62	55	-21,38	
Ascens./Contrat	Surf. Habit/Mois	5 564,28	Bâtiment	47 870,65	677,64	78,77			
G Total de la Rubrique 0061 Ent. Ascenseur						78,77	95,58	-16,81	
Charge Empl. Imm	Surf. Habit/Mois	20 183,85	Bâtiment	47 870,65	677,64	285,72			
Entretien Menage	Surf. Habit/Mois	485,60	Bâtiment	47 870,65	677,64	6,87			
H Total de la Rubrique 0080 Entretien menager						292,59	250	42,59	
Eau Chaude	Cons. Eau Chaude	P.U.: 9,415				11,00	103,57		
I Total de la Rubrique 0071 Eau Chaude							103,57	110	-6,44
Eau Froide	Cons. Eau Froide	P.U.: 3,852				21,00	80,89		
I Total de la Rubrique 0070 Eau Froide							80,89	95	-14,11
Gaz	Cons. Gaz	P.U.: 2,977				397,00	1 181,87		
I Total de la Rubrique 0070 Eau Froide						1181,87	1144,21	37,66	
TOTAL						2 584,42	2 553,10	31,32	

Nature de Fluide	n° de Série	Date relevé précédent	Index relevé précédent	Date du relevé	Nouvel Index	Forfait	Consommation
Eau Froide	9706802682	15/11/2021	1	21/11/2022	22		21
Eau Chaude	9206500304	15/11/2021	1	21/11/2022	12		11
Gaz	8506585792	15/11/2021	2135	21/11/2022	2532		397
Chauff. Calories	798574016	15/11/2021	7 150	21/11/2022	11 743		4 593

Poste de charge	Mode de Répartition	Dépense à répartir	Niveau de Répartition	Tantième Totaux	Vos Tantièmes	Votre Quote-Part	Vos provisions	Votre solde
TAXE ENLEVMT OM	Mois/Loc. Mineur	505,5	Bâtiment	396,00	12,00	15,32		
GAR ELECTRICITE	Mois/Loc. Mineur	163,05	Bâtiment	396,00	12,00	4,941		
GAR ENT/CONTRAT	Mois/Loc. Mineur	225,50	Bâtiment	396,00	12,00	6,833		
Total de la Rubrique 0085 Charges garages						27,09	45	-17,91
TOTAL						27,09	45	-17,91

SOLDE REGULARISATION: 13,41 €

Patrimoine XXXXX-XXXX-XXXX-XXXX Adresse Du J/M/Année au J/M/Année
Nature: GARAGE Type X

Selon la réglementation, ce solde sera porté en augmentation sur votre facture de Mois Année

1 Libellé "Poste de charge"

Explication :

C'est le libellé des charges à répartir

2 Libellé "Mode de répartition"

Explication :

Ce sont les clés de répartition de charges

3 Libellé "Dépenses à répartir"

Explication :

Montant des dépenses de l'année à répartir pour la résidence

4 Libellé "Niveau de répartition"

Explication :

Niveau d'affectation des dépenses (programme, bâtiment, allée...)

5 Libellé "Tantième globaux"

Explication :

Somme des valeurs pour l'ensemble des locaux découlant du mode de répartition des charges (surface habitable, surface chauffée...) multipliée par 12 mois ou 8 mois.

6 Libellé "Vos tantièmes"

Explication :

Valeur de votre logement selon le mode de répartition (surface habitable, surface chauffée, unité...) multipliée par votre temps de présence dans l'exercice régularisé.

7 Libellé "Votre quote-part"

Explication :

Montant des dépenses imputé à votre logement. (Dépenses à répartir * vos tantièmes) / tantièmes globaux

8 Libellé "Vos provisions"

Explication :

Total des sommes que vous avez versées sur l'exercice régularisé

9 Libellé "Votre solde"

Explication :

"Différence entre votre quote-part et vos provisions. Ce solde peut être en votre faveur ou en votre défaveur."

Si vous habitez pavillon, votre décompte de charges comporte seulement quelques lignes.

TOUS AU BALCON !

Avec les beaux jours les balcons et terrasses des appartements deviennent la pièce en plus où il fait bon vivre.

Oui mais... pour profiter de cet espace extérieur sans perturber ses voisins, il faut suivre quelques règles de bonne conduite.

Un balcon n'est pas un débarras, l'espace du chien, un poulailler, un garage à vélo, une piscine, un spa, une boîte de nuit...

C'est un espace extérieur qui doit être agréable pour tous !

Un balcon c'est un plaisir mais c'est aussi un engagement et une responsabilité !

✓ Un engagement à respecter car c'est inscrit dans mon bail :

- Je ne modifie pas les caractéristiques techniques et esthétiques de mon balcon
- Je ne dégrade pas les surfaces des sols, des murs et des garde corps
- Je ne perce pas de trous, ni au sol, ni sur les murs
- Je n'installe pas d'antenne individuelle émettrice ou réceptrice ou des paraboles
- Je ne pose pas de claies canisses, treillis sur les garde corps et séparation de balcons
- Je n'y fais pas de barbecue
- J'assure mon balcon



✓ Une responsabilité pour faciliter le vivre ensemble :

- Je n'écoute pas de la musique trop fort sur mon balcon (nuisances sonores)
- Je n'y laisse pas seul mon animal de compagnie (nuisances sonores)
- Je ne dispose pas sur mon balcon des objets qui dépassent la hauteur du garde corps (risque de chute ou d'envol)
- Je ne laisse pas mes poubelles sur le balcon (hygiène et santé publique)
- J'installe mes fleurs à l'intérieur de mon balcon (risque de chute)
- Je n'y installe ni piscine, ni spa (sécurité et poids excessif)
- Je n'utilise que des appareils de cuisson électrique (type plancha) s'ils ne dérangent pas les voisins, ne dégradent pas les sols, ni les murs (fumées)
- Je ne dépose pas d'objets proche du garde corps pouvant servir de marche pied aux enfants (risque de chutes)
- Je ne jette rien de mon balcon, cela dégrade l'environnement et peut attirer les rats et autres nuisibles (nourriture, cigarette, eau de lavage, d'arrosage, canettes, objets divers...)
- Je ne tape pas mes tapis, paillasons, ni ne secoue mes chiffons à poussière depuis mon balcon



DOSSIER LE BRUIT : UN SUJET QUI NOUS CONCERNE TOUS !

Le problème de bruit n'est pas uniquement un problème de décibels, mais aussi un problème social.

De tout temps c'est un sujet sensible qui génère beaucoup de plaintes et de mécontentements surtout lorsque l'on vit en habitat collectif.

Avec l'été qui approche et les fenêtres qui s'ouvrent pour profiter de l'extérieur... les signalements se multiplient auprès des autorités et de votre bailleur.

Pourtant il suffirait de quelques précautions pour éviter les désagréments, les tensions et les amendes.

La vie en collectivité suppose en effet tolérance et respect entre voisins.

Mais qu'est-ce qu'on appelle

bruits de voisinage exactement ?

Les bruits de voisinage appelés aussi « bruits de comportement » correspondent aux bruits inutiles, désinvoltes ou agressifs, provoqués de jour comme de nuit, comme par exemple :

- Les cris d'animaux et principalement les aboiements de chiens ;
- Les appareils de diffusion du son et de la musique ;
- Les outils de bricolage et de jardinage ;
- Les appareils électroniques ;
- Les jeux bruyants pratiqués dans des lieux inadaptés ;
- L'utilisation de locaux ayant subi des aménagements dégradant l'isolation acoustique ;
- Les pétards et pièces d'artifice ;
- Les activités occasionnelles, fêtes familiales, travaux de réparation ;
- Certains équipements fixes domestiques (non liés à une activité professionnelle) : ventilateurs, climatiseurs, pompes à chaleur.

En journée, ces bruits peuvent être sanctionnés dès lors qu'ils sont répétitifs, intenses ou qu'ils durent dans le temps. Lorsque qu'ils sont commis la nuit, on parle de tapage nocturne.



En matière de bruit de voisinage, a fortiori de bruits domestiques, mieux vaut s'efforcer dans un premier temps de trouver un arrangement avec le voisin indélicat que d'engager immédiatement les hostilités.

Rien de pire en effet que d'envoyer un fonctionnaire municipal ou de police chez votre voisin, sans avoir, au préalable, tenté de le rencontrer. En agissant ainsi, vous risquez non seulement qu'il ne fasse aucun effort pour améliorer la situation, mais encore qu'il l'aggrave, en représailles.



LE CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

Les bruits de voisinage sont réglementés par le décret 2017-1244 du 7 août 2017 relatif à la prévention des risques liés aux bruits et aux sons amplifiés. Ce décret a été intégré au Code de la santé publique sous les articles R1336-4 à R1336-10 pour la partie concernant les bruits de voisinage.

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité".

**QUE FAIRE
LORSQU'UN BRUIT
DE VOISINAGE
PERTURBE
GRANDEMENT
VOTRE QUALITÉ
DE VIE ?**

INFORMER SON VOISIN

Si vous êtes confronté à un problème de bruit dépassant les inconvénients normaux de voisinage, avant toute chose, essayez la procédure dite amiable :

En premier lieu, après avoir formellement identifié l'auteur des bruits, informez-le de la gêne que vous subissez (une personne qui fait du bruit n'est pas toujours de mauvaise foi et peut ne pas être consciente de la gêne qu'elle provoque). Invitez-le éventuellement à venir constater chez vous le niveau sonore, pour qu'il en prenne conscience.

Si la voie du dialogue semble ouverte, évoquez alors ensemble les moyens possibles d'améliorer la situation. Dans bien des cas, une solution de bon sens existe (voir les solutions pratiques ci-après).

Outre le fait que cette démarche permet de s'expliquer, elle permet assez souvent de savoir à quoi s'en tenir et de mesurer assez rapidement le degré de bonne foi de votre voisin.

Comme il n'est pas toujours facile d'aller voir son voisin pour lui expliquer qu'il vous gêne, une lettre courte l'informant courtoisement du problème et le prévenant de votre prochaine visite pour en discuter est aussi une bonne entrée en matière.



CERTAINS BRUITS PEUVENT ÊTRE FACILEMENT NEUTRALISÉS

BRUITS DE PAS, CHOC

Dans les immeubles collectifs, être suffisamment protégé du bruit est un souci légitime. Il en est particulièrement ainsi des bruits causés par les pas, sauts, chutes, déplacements d'objets et autres bruits d'impact venant des appartements voisins (tout particulièrement de chez le voisin du dessus). Face à ces inévitables bruits d'impact, divers moyens existent pour en atténuer la nuisance.

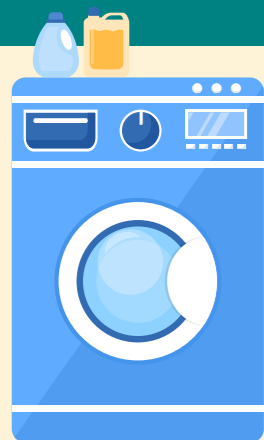


LES PRÉCAUTIONS ÉLÉMENTAIRES

Techniquement difficiles à traiter dans l'appartement qui les subit, les bruits de pas et de chocs sont relativement faciles à atténuer à la source en intervenant sur le plancher du perturbateur. Mais encore faut-il pour cela avoir la collaboration de votre voisin. La première démarche sera donc de rencontrer votre voisin et de lui faire part des différentes techniques permettant de réduire l'intensité des chocs sur le sol :

- Une bonne habitude : suivre l'exemple des Japonais qui retirent leurs chaussures avant d'entrer chez eux. Le port des pantoufles ou des chaussettes est tellement confortable et, d'ailleurs, conseillé aux jeunes enfants. Ceux qui ne sont pas très « pantoufles » peuvent au moins préférer les baskets aux chaussures, surtout à talons ;
- Poser des feutres ou embouts de caoutchouc sous les pieds des meubles que l'on déplace souvent ;
- Poser sur le plancher un revêtement de sol textile (moquette, tapis).

ÉLECTROMÉNAGER



Dans le domaine des appareils électroménagers, même si aucune réglementation fixant un niveau sonore maximal n'existe, les fabricants ont réalisé des progrès en matière de lutte antibruit.



LES PRÉCAUTIONS ÉLÉMENTAIRES

La première démarche sera de rencontrer votre voisin et de lui proposer les solutions suivantes

- Éloignez des cloisons séparatives et du sol les appareils bruyants. Pour les robots ménagers, intercalez un torchon entre l'appareil et le plan de travail pour atténuer les vibrations transmises à travers les parois.
- Attention aux vibrations transmises par les pieds de ces appareils et notamment les lave-linge. Posez-les sur des plots anti-vibratiles ou des coussinets de caoutchouc souple.
- Convenez d'horaires pour le fonctionnement des appareils bruyants.
- Achetez le plus souvent possible des appareils présentant de bonnes performances acoustiques.

FÊTES, CHANTS
ET CRIS

Des jeux bruyants, des cris incessants, de la musique à fort volume...

LES PRÉCAUTIONS
ÉLÉMENTAIRES

La première démarche sera de rencontrer votre voisin et de lui proposer les solutions suivantes :

- Baisser le volume des appareils bruyants, surtout lorsque le soir tombe - la nuit le niveau sonore ambiant diminue considérablement, et, à de telles heures, dormir est une nécessité pour une majorité de personnes - ;
- Prévenir ses voisins lors de l'organisation d'une fête est un minimum. Ne pas abuser des décibels, c'est encore mieux ;
- En cas de mauvaise isolation, demander à votre voisin de parler moins fort dans la mesure du possible.

INSTRUMENTS DE
MUSIQUE

La pratique d'un instrument de musique est très courante. Elle entraîne un contentieux abondant lorsque les musiciens se livrent à leur activité dans des lieux inappropriés (locaux mal insonorisés). Le fait de vivre dans un immeuble collectif impliquant le respect de la tranquillité d'autrui, la pratique d'un instrument de musique ne s'entend qu'à condition de respecter un minimum de discrétion quant au moment choisi pour jouer, à la durée de l'exercice, ou à l'intensité des sons émis, ou encore en prévoyant une isolation acoustique spécifiquement adaptée.



LES PRÉCAUTIONS ÉLÉMENTAIRES

La première démarche sera de rencontrer votre voisin et de lui proposer les solutions suivantes :

- Convenir d'horaires pour la pratique de votre instrument ;
- Pratiquer son instrument dans un lieu mieux protégé du bruit ;
- Essayer de trouver des locaux adaptés pour la pratique d'un instrument de musique (lieux de répétition, ...) ;
- La plupart des instruments à vent peuvent être assourdis au moyen d'un bout de chiffon logé dans le pavillon de l'instrument ;
- Les toms de batterie peuvent accueillir des coussins et il existe des batteries de répétition, silencieuses ou avec casque ;
- Utiliser de préférence un piano numérique ou s'équiper d'une sourdine électronique.

ATTENTION
AUX IDÉES REÇUESLE MYTHE DE LA SOIRÉE
MENSUELLE

Contrairement à une croyance persistante, le « droit » d'organiser une fête bruyante une fois par mois est un mythe qui n'a aucun fondement juridique. Il vous revient de prendre vos précautions pour ne pas trop importuner vos voisins. La moindre des courtoisies étant de les prévenir plusieurs jours à l'avance de la date et des horaires de la soirée.

LE SEUIL DES 22H00 : ENCORE
UNE LÉGENDE

Tout bruit excessif dans un immeuble d'habitation peut être sanctionné, et pas seulement à partir de 22h00 comme beaucoup le croient. Le tapage diurne (la journée) est interdit au même titre que le tapage nocturne (la nuit) et les amendes sont les mêmes.

BON À SAVOIR SUR LE
TAPAGE NOCTURNE

Le niveau ambiant de bruit urbain diminuant la nuit, l'émergence de bruits perturbateurs se trouve ainsi favorisée. C'est pourquoi les activités nocturnes et particulièrement celles en rapport avec les loisirs sont particulièrement délicates à gérer.

QUI PEUT CONSTATER
LES INFRACTIONS ?

La circulaire du 27 février 1996 relative à la lutte contre les bruits de voisinage qui précise les conditions d'application du décret n° 95-408 du 18 avril 1995 s'applique également au décret 2017-1244 du 7 août 2017. Ce texte dresse une liste (non exhaustive) des bruits entrants dans la catégorie des bruits de comportement (bruits inutiles, désinvoltes ou agressifs), et précise que la constatation de l'infraction varie selon qu'il s'agit d'un bruit de comportement ou d'un bruit d'activité.

L'infraction étant de caractère pénal, elle doit être normalement constatée par les officiers et agents de police judiciaire ou des inspecteurs de salubrité commissionnés par le préfet.

Cependant, la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a donné à de nombreux autres agents de l'Etat et des municipalités le pouvoir de rechercher et constater les infractions relatives au bruit :

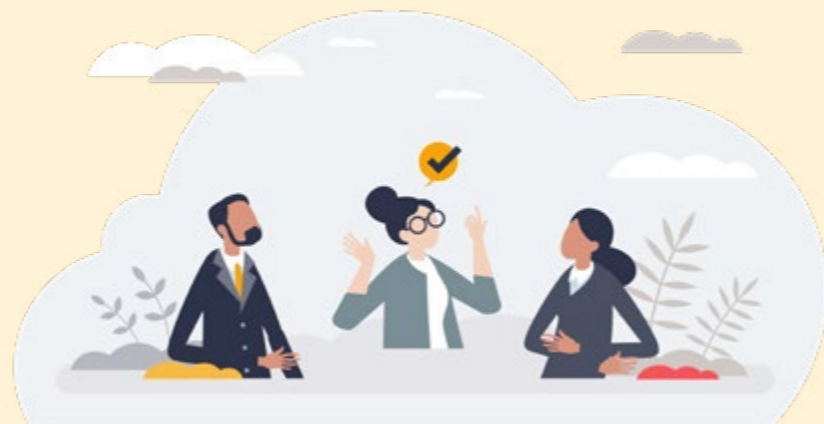
- Les officiers et agents de police judiciaire, les agents de police judiciaire adjoints (rappelons que le maire et ses adjoints sont officiers de police judiciaire) ;
- Les fonctionnaires et agents appartenant aux services de l'Etat (chargés de l'environnement, de l'agriculture, de l'industrie, de l'équipement, des transports, de la mer, de la santé et de la jeunesse et des sports) ;
- Les personnes chargées de l'inspection des installations classées ou d'expertises ;
- Les agents des douanes ;
- Les agents de la répression des fraudes ;
- Les inspecteurs de salubrité des services communaux d'hygiène et de santé ;
- Les gardes champêtres, agents de police municipale et agents spécialement nommés par le maire, agréés par le procureur de la République et assermentés devant le tribunal d'instance sont compétents pour constater les infractions aux dispositions de la loi relative à la lutte contre les bruits de voisinage et des textes pris pour son application.

CONDITIONS ET LIMITES DU CONSTAT

Le constat de l'infraction ne nécessite aucune mesure acoustique : une constatation auditive suffit.

Pour rechercher et constater les infractions, les différents agents mentionnés ci-dessus ont la possibilité :

- D'accéder aux locaux d'activité entre 8h00 et 20h00 (hors domicile) ;
- D'effectuer des prélèvements d'échantillons en vue d'analyses et d'essais ;
- De consigner, dans l'attente des contrôles nécessaires, les objets ou dispositifs suspectés d'être non conformes (après autorisation du président du Tribunal de grande instance).

COMMENT
S'ENTENDRE ?LA DÉMARCHE
DE NÉGOCIATION
RAISONNÉE

Trop souvent, vouloir éviter à tout prix les conflits de personnes, être prêt à toutes les concessions pour parvenir à un accord, conduit, à l'issue de la négociation, à connaître le sentiment amer d'avoir été dupé. A l'inverse, le partisan de la manière forte, qui considère que le camp qui sait se défendre avec le plus d'obstination a toutes les chances de l'emporter, ne parvient bien souvent qu'à susciter en face de lui des réactions d'une égale dureté, qui ne contribuent qu'à détériorer la situation.

Entre ces deux attitudes extrêmes, entre la manière douce et la manière dure, nous préconisons la « 3ème voie », celle de la négociation raisonnée :

- En veillant à ne pas mélanger les questions de personnes (d'amour propre), pour ne s'attacher qu'à l'objet même du différent ;
- En se concentrant sur les intérêts en jeu sous-jacents et non sur les positions de chacun ;
- En s'obligeant à ce que le résultat repose sur des critères objectifs.

Au bout du compte, un accord judicieux répond aux intérêts légitimes de chacun. Dans la mesure du possible, il résout les conflits équitablement. Il est durable. Il tient compte des besoins de la communauté.

SI LA SOLUTION DIRECTE N'ABOUTIT PAS

Si votre voisin ne tient pas ses engagements, confirmez vos reproches par simple lettre, sans menace, mais en rappelant vos démarches précédentes, les résolutions prises et enfin la réglementation qui s'applique à votre problème (articles R1336-4, R1336-5 et R1337-7 du Code de la santé publique, arrêtés municipaux ou préfectoraux éventuels).

Sans résultat ni réponse après deux semaines, envoyez-lui un nouveau courrier mais par recommandé avec accusé de réception, en lui rappelant le précédent courrier et la réglementation en vigueur. Précisez dans ce courrier le délai au-delà duquel vous envisagez d'engager une procédure administrative ou judiciaire si rien n'est fait pour remédier aux nuisances. Si la lettre recommandée vous est retournée, conservez-la sans l'ouvrir, comme preuve de la mauvaise volonté du fauteur de bruit.

Ne laissez jamais sous-entendre la moindre menace dans vos propos ou courriers pour ne pas compromettre toute possibilité de dialogue. Préférez, si possible, les courriers dactylographiés aux lettres écrites à la main, et conservez-en une photocopie.

Vous pouvez vous faire aider par votre bailleur dans cette démarche en lui signalant parallèlement le comportement perturbant de votre voisin.

LA MÉDIATION
CONVENTIONNELLE

Si vos courriers restent sans effet, et que, malgré l'intervention du bailleur, le voisin continue ses nuisances sonores, il est conseillé de recourir à un médiateur.

La médiation conventionnelle est une solution de proximité basée sur le dialogue, qui suppose que le plaignant fasse appel à un tiers qui ne soit aucunement impliqué dans le conflit : syndic d'immeuble, gérant ou gardien, agent local de médiation sociale, service de protection juridique des sociétés d'assurance, associations spécialisées, etc.

Le médiateur joue le rôle d'intermédiaire pour convoquer les deux parties et tenter de trouver une solution acceptée, voire négociée par les parties, plutôt qu'imposée par le juge. Cette procédure gratuite est une démarche volontaire des personnes impliquées.

Lorsqu'elle réussit, la médiation conventionnelle aboutit à la signature d'un accord qui peut prévoir réparation du préjudice sous forme pécuniaire ou par la réalisation de travaux.

LA CONCILIATION

Nommé par le président de la Cour d'appel, le conciliateur de Justice peut intervenir dans de nombreux conflits (sauf entre un usager et l'administration).

Si vous souhaitez son intervention, vous pouvez contacter votre mairie qui vous communiquera ses horaires de permanence.

Le conciliateur propose une réunion au cours de laquelle il recherche une solution respectant les intérêts de chacun. Si la démarche aboutit, un constat de conciliation écrit est signé, qui peut éventuellement être validé par le juge d'instance et avoir alors force de jugement. Si le conciliateur n'a aucun pouvoir pour imposer une solution, en cas d'échec, il a la capacité de déclencher l'action judiciaire.

Le recours à un conciliateur est entièrement gratuit et peut ainsi éviter d'engager un procès.

COMMENT SE DÉROULE LA CONCILIATION ?

Après avoir contacté le conciliateur pour lui demander de régler votre problème de bruit, celui-ci vous propose une rencontre au cours de laquelle il vous écoute et recherche une solution de compromis respectant les intérêts de chacun.

Si vous vous présentez accompagné de la personne avec laquelle vous êtes en désaccord, le conciliateur tente aussitôt de trouver un terrain d'entente.

Si vous vous présentez seul, le conciliateur peut convoquer la partie adverse. Toutefois, cette dernière est libre de ne pas répondre à cette convocation.

Chacune des parties lors de la conciliation peut se faire accompagner par toute personne de son choix.

Le conciliateur peut recueillir toutes les informations qui lui semblent utiles en se rendant, le cas échéant, sur les lieux de l'affaire ou en procédant à l'audition de certaines personnes avec leur accord.

COMMENT PARVENIR À UN ACCORD ?

Si un compromis est trouvé avec votre voisin, le conciliateur doit formaliser cet accord en établissant un constat de conciliation qu'il dépose auprès du tribunal d'instance, même en cas de conciliation partielle. Votre adversaire et vous-même signez ce constat, dont vous recevez chacun un exemplaire. La rédaction est indispensable lorsque la conciliation a pour effet la renonciation à un droit.

Si vous refusez la conciliation ou refusez d'exécuter l'accord intervenu, le conciliateur, contrairement à un juge, n'a aucun pouvoir pour vous y contraindre.

Si les deux parties le demandent, ce qui est souvent souhaitable, le juge d'instance peut recevoir le constat de conciliation et lui donner la même force qu'un jugement.

Le recours à un conciliateur est entièrement gratuit et peut vous éviter d'engager un procès.

Si aucun accord n'est trouvé, vous pouvez, si vous l'estimez utile, consulter un avocat et vous adresser au tribunal compétent.



Sanctions

CAS GÉNÉRAL

Aux termes de l'article R1337-7 du Code de la santé publique, une peine d'amende prévue pour les contraventions de la troisième classe sanctionne les bruits de voisinage dits de comportement (bruits autres que ceux ayant pour origine une activité professionnelle ou une activité sportive, culturelle ou de loisir organisée de manière habituelle ou soumise à autorisation) : en cas d'infraction aux dispositions prévues par l'article R1336-5 (bruit particulier qui, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porterait atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme), le contrevenant est donc passible d'une amende pouvant atteindre 450 euros.

De plus, la responsabilité d'une personne peut être engagée si celle-ci n'a pris aucune précaution pour faire cesser la nuisance.

La chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction peut être confisquée.

Enfin, la complicité peut être également sanctionnée : participation active, mais aussi facilitation.

AMENDE FORFAITAIRE

Le décret n°2012-343 du 9 mars 2012 modifiant l'article R48-1 du Code de procédure pénale a fait entrer dans le dispositif de l'amende forfaitaire, la sanction des infractions relatives aux bruits ou tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui (prévues à l'article R623-2 du Code pénal) et celles relatives aux bruits particuliers de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme visés par l'article R1337-7 du Code de la santé publique (soit les bruits de comportement, à l'exclusion des bruits ayant pour origine une activité professionnelle ou une activité culturelle, sportive ou de loisir organisée de façon habituelle ou soumise à autorisation).

Concrètement, cela signifie qu'il est possible de verbaliser directement un contrevenant désigné, par exemple, pour un tapage nocturne.

En cas de paiement dans les 45 jours, le montant de l'amende est de 68 euros. Au-delà de ce délai, c'est l'amende forfaitaire majorée qui s'applique (montant : 180 euros).

SANCTIONS ANNEXES

Le fait de faire obstacle au contrôle par les agents est passible de six mois d'emprisonnement et d'une amende de 7 500 euros.

Le fait de ne pas se conformer à une mise demeure est passible de 30 000 euros d'amende et de deux ans d'emprisonnement.

AMBÉRIEUX EN DOMBES (01) 14 ENFANTS VONT PROFITER DE LA NOUVELLE MICROCRÈCHE "LES PETITS BERGERS"

C'est fini ! La remise des clefs est faite et le sourire des nounous fait plaisir à voir.

Poussez la porte ! c'est ici plus de 150 m² dédiés au confort des « bouts de chou » et des nounous.

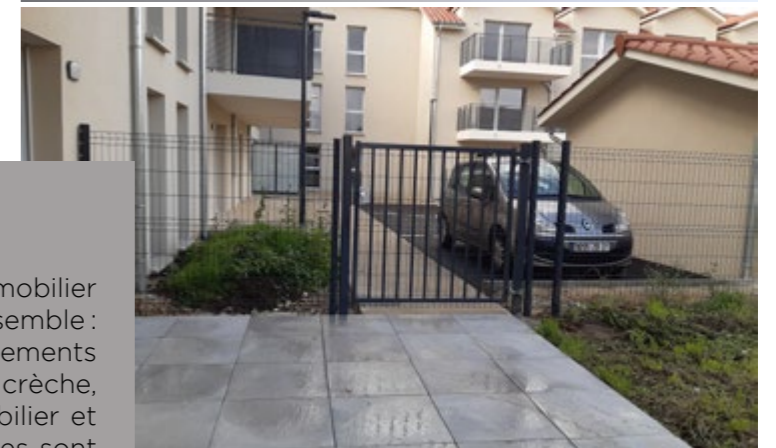
Un véritable atout pour la commune d'Ambérieux en Dombes. La crèche affiche d'ailleurs complet depuis le mois de septembre. C'est dire si les parents étaient impatients !

Cette élégante réalisation aux tons vert sapin et vert d'eau a été imaginée et conçue en collaboration étroite avec les équipes de la petite enfance et notre équipe Carré Pro Immobilier à la SEMCODA.

Elle est constituée de 2 dortoirs, d'une salle snoezelen (salle de calme) et une pièce de vie entièrement consacrée aux enfants âgés de 10 semaines à 4 ans, ainsi qu'une terrasse avec un petit jardin parfaitement sécurisé.

Le personnel quant à lui dispose, en plus d'une salle de pause agréable et lumineuse, d'un bureau aux larges baies vitrées, d'une cuisine avec un généreux passe-plat, d'une buanderie, d'un local technique et un local poussettes.

La crèche est sécurisée, l'entrée est tout fait indépendante de l'entrée des logements et son accès côté 62 bis chemin du peuple, facilitera les allers et venues des parents.



PLUS D'INFORMATION :

La crèche fait partie d'un programme immobilier acheté à Anahome, qui a construit le l'ensemble : crèche, commerces et logements. Les logements locatifs sont gérés par la SEMCODA, la crèche, les commerces par CARRE PRO Immobilier et la commune et les logements à la ventes sont commercialisés par APRICOT immobilier.

EHPAD DE VALSERHÔNE (01)

UN DÉFI ARCHITECTURAL ET TECHNIQUE POUR UNE RÉALISATION ATYPIQUE

Un projet majeur au service de la santé et du bien public, une réalisation exprimant parfaitement toutes les facettes de nos métiers.



EN CHIFFRES



Conçu par l'équipe de maîtrise d'ouvrage SEMCODA et porté par le cabinet d'architectes PATRIARCHE, cet EHPAD nouvelle génération de 5000 m², améliorera fortement les conditions d'accueil des personnes âgées dépendantes sur le territoire.

Ce beau projet, pensé comme un cocon avec son architecture circulaire, audacieuse et harmonieuse, va apporter à son personnel et ses résidents confort et sécurité de travail. L'expertise, l'énergie, l'engagement des partenaires et des équipes SEMCODA, ont permis d'imaginer les solutions les plus adaptées pour répondre aux nombreux défis rencontrés.

Aujourd'hui, la structure accueille 82 personnes âgées et dépendantes dans des chambres spacieuses, lumineuses et adaptées à leurs besoins et handicap.

Projet soutenu par le Conseil Départemental de l'Ain, la CNSA et de la commune de Valserhône.



Parlons bâtiment

Si les rondeurs de son architecture permettent de profiter de toutes les orientations, sa conception a autorisé une distribution optimisée des espaces. Les 5000 m² de surfaces construites sont réparties judicieusement sur 4 niveaux et un sous-sol, reliés entre eux par 2 escaliers et 2 ascenseurs.

Au rez de chaussée on trouve l'accueil, ouvert sur un grand hall et le patio, des bureaux administratifs, la salle kiné-ergothérapie, le restaurant, le salon de coiffure, la cuisine, des sanitaires et des locaux pour le personnel.

Les 3 niveaux supérieurs abritent les chambres des résidents - Il y en a entre 26 et 28 par étage- mais aussi les locaux linge propre / sale, les espaces ateliers - animation, la salle à manger et des salons ouverts sur les circulations.

Chaque chambre dispose d'une salle d'eau avec toilettes et vasque adaptées PMR, douche italienne ainsi qu'un coin bureau et rangement. La décoration est soignée.

Côté technique, de nombreux équipements participent au confort, à la sécurité et surtout contribuent au bien-être des résidents. Lors du permis, le projet a été soumis aux commissions accessibilité et sécurité incendie de l'Ain. Il est classé type J, 4ème catégorie et est équipé de systèmes de sécurité incendie adaptés au type de population hébergée : centrale de mise en sécurité incendie, détection, désenfumage, alarmes...

Un beau patio central avec jardin aménagé anime le cœur du bâtiment en rez de chaussée. Cet espace vert de respiration donne un caractère presque exotique à l'ensemble.

De grands balcons dans les salons d'étage permettent aux résidents d'accéder facilement à des espaces de plein air.

Le terrain couvre environ 10 000 m² mais est assez contraint à cause de pentes importantes. Les abords seront aménagés avec espaces verts et la plantation d'une dizaine d'arbres, une végétalisation des talus et la création de 38 places de stationnement.

La toiture accueille des équipements techniques et un local CTA (centrale de traitement d'air).

Quant au sous-sol il regroupe un parking, des locaux techniques et des locaux de stockage.

Côté énergétique



Conformément à la réglementation thermique RT2012, le bâtiment est bien isolé. Il dispose de chaudières gaz condensation qui assurent le chauffage et l'approvisionnement en eau chaude sanitaire. Des pompes à chaleur gèrent le chauffage et le refroidissement du restaurant et des équipements assurent la ventilation des tous les locaux.

Côté accompagnement



Le service Construction de la SEMCODA a suivi tout le déroulement du chantier. Il a accompagné l'exploitant lors de sa mise en service et de sa livraison. Il a organisé des formations afin de faciliter la prise en main du bâtiment, notamment pour l'aider à se familiariser avec les installations complexes.

Une synergie gagnante

Toute l'équipe maîtrise d'ouvrage SEMCODA tient à remercier ses partenaires pour leur engagement sur ce projet.

- Croix Rouge Habitat et Croix Rouge Exploitant
- La commune de Valserhône
- L'Agglomération du Pays de Gex
- Le Conseil Départemental de l'Ain

INAUGURATION DE DEUX NOUVELLES GENDARMERIES

ÉTANG-SUR-ARROUX (71)

La nouvelle gendarmerie d'Étang-sur-Arroux, dont la première pierre a été posée en juillet 2022, a été inaugurée le lundi 18 décembre 2023.

Aux côtés du Préfet, du Sénateur, du Président du Département, du Député, de la Présidente de la communauté de Communes du Grand Autunois-Morvan, du Maire, des représentants du groupement de gendarmerie et de la SEMCODA, plus de 150 personnes ont participé à cet événement.



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.

Pour le capitaine Stéphane POYEN, commandant en second de la compagnie d'Autun et Dominique COMMEAU, le maire d'Étang-sur-Arroux, les nouveaux locaux sont beaucoup plus adaptés à l'exercice de la profession mais également beaucoup plus agréables à vivre. Pensés pour accueillir à terme un effectif de dix militaires, les bureaux ont triplé de superficie.

« Les bâtiments ont été pensés de manière ergonomique facilitant l'accueil des publics tout en respectant le nécessaire besoin de confidentialité et normes de sécurité en vigueur », explique le colonel Tomica LUKIC, commandant le groupement de gendarmerie départementale de Saône-et-Loire.

C'est un nouvel atout pour recruter des militaires en Bourgogne Franche Comté et une victoire pour Dominique COMMEAU, le maire, et ses élus qui se sont battus pour que ce projet aboutisse.

Mais c'est aussi le résultat d'un parcours difficile, rendu possible grâce aux savoir faire, à l'énergie des équipes AMO SEMCODA, CARRE PRO Immobilier et à l'appui de la communauté de communes du Grand Autunois-Morvan.

EN CHIFFRES

774 m²
surface totale des logements

275.35 m²
Surface totale des locaux de services et techniques

3 M€
montant global des travaux

10 logements

Les bâtiments qui comprennent les locaux administratifs, les garages et les logements pour les militaires (1 T3, 5 T4 et 2 T5) et 2 studios de GAV (Gendarme Adjoint Volontaire).

MEXIMIEUX (01)

La brigade de gendarmerie de Meximieux a pris possession de sa nouvelle caserne en mars 2023. Le bâtiment flambant neuf a été inauguré mercredi 10 janvier en présence de nombreuses personnalités.



Le 10 janvier a eu lieu l'inauguration de la gendarmerie de Meximieux, en présence de Mme Marianne TESA, directrice de cabinet de la Préfecture de l'Ain, du général de brigade Rudy GASPARD, commandant le groupement de gendarmerie de l'Ain, M Romain DAUBIÉ, député de l'Ain, M Jean Luc RAMEL, maire de la commune de Meximieux, M Renaud PFEFFER, vice-président de la Région Auvergne Rhône Alpes, Mme Elisabeth LAROCHE, conseillère départementale, M Bernard PERRET, directeur de la SEMCODA, ainsi que de nombreuses autorités civiles et militaires.



Des conditions de travail décentes, des bureaux fonctionnels

La nouvelle gendarmerie était très attendue. Après 26 mois de travaux, la livraison du bâtiment a eu lieu en mars 2023.

Les quatorze sous officiers et les trois gendarmes adjoints volontaires ont gagné en confort de travail dans ce bâtiment moderne de 300 m².

La gendarmerie est dotée de deux cellules pour les gardes à vue, un bureau pour relever les empreintes, un autre pour les entretiens avec les avocats, une salle de repos et une partie pour les dépôts de plainte. Côté technique, 80 m² sont dédiés aux garages pour les véhicules, une armurerie et une salle d'archives.

EN CHIFFRES

15
maisons
individuelles

Surface de la gendarmerie
300 m²

4,5MK€
coût des travaux

Superficie totale **7445 m²**

LAGNIEU (01) UNE MINI FORÊT PLANTÉE

En 2022, grâce aux économies de papier réalisées, la SEMCODA avait financé la plantation d'une mini forêt à Massieux.

Forte de ce succès, l'entreprise a souhaité renouveler son engagement. Toujours accompagné de l'association Prenons Racine, le choix s'est porté sur la plantation d'une mini forêt de 100 m² à la résidence Réséda Le Molliat, à Lagnieu.

Le samedi 3 février plus de 30 personnes se sont réunies pour planter les 300 pieds qui composeront cette mini forêt.

Une dizaine de résidents, une quinzaine de bénévoles, la mairie de Lagnieu et une poignée de collaborateurs SEMCODA ont bêché, planté, protégé les plants et nettoyé !



OYONNAX (01) LANCEMENT DES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

Ce 4 juin lancement officiel de la réhabilitation de 100 logements à Oyonnax, bâtiments Corneille Courteline, avec, au cœur du sujet, l'isolation thermique par l'extérieur ainsi que les éléments d'étanchéité et de confort intérieur, mais aussi la création d'ascenseurs pour les habitants des bâtiments de Courteline qui s'étaient prononcés en faveur de cette installation.

Une matinée épargnée par la pluie avec la présence des habitants, de Michel PERRAUD, Maire d'Oyonnax, Mme Dominique CHAUVET, Directrice Générale Déléguée de la SEMCODA, les représentants de l'agence d'Oyonnax et l'équipe du service réhabilitation.

Il a été souligné que les locataires ne contribueraient à cette opération d'envergure pour seulement 1.45 euros le m², soit une évolution très modique de leur loyer, compte tenu des économies d'énergie qu'ils vont pouvoir réaliser.

Le montant total des travaux s'élevant quant à lui à environ 52 275.16 euros TTC par appartement.



Mme Dominique CHAUVET, Directrice Générale Déléguée SEMCODA, M Michel PERRAUD, Maire d'Oyonnax, M Anthony LOUIS, Chargé d'opérations réhabilitation SEMCODA



nouveau !

"BIEN VIVRE CHEZ SEMCODA"

Retrouvez toutes les infos utiles aux locataires SEMCODA

La qualité de l'accueil des nouveaux locataires est une étape clé de la relation avec la SEMCODA. La pochette "Bien vivre chez SEMCODA" apporte des informations pratiques et réglementaires qui accompagnent les locataires dans leur quotidien.

Véritable source d'information, "Bien vivre chez SEMCODA" est composée de 13 fiches permettant d'accompagner les locataires de leur entrée à leur départ, en passant par toutes les étapes de leur vie de locataire (numéros utiles, payer son loyer, éco gestes, EVA, parcours résidentiel...).

Vous pouvez retrouver le document sur notre site internet : www.semcoda.com



RÉSIDENCES ETUDIANTES SEMCODA

4 ADRESSES POUR ACCUEILLIR LES ÉTUDIANTS

Résidence des Arts VAULX EN VELIN

49 avenue Gabriel Péri

106

APPARTEMENTS
avec vidéoprotection

DESCRIPTION :

- Ascenseur, laverie, parking et local à vélos
- Accès internet GRATUIT.
- Du studio de 15 à 23 m² au T2 de 30 à 41 m².
- Logement avec sanitaire individuel et kitchenette équipée

LES +

- Possibilité d'avoir un kit mobilier (sommier, matelas, étagère, table de chevet, table, chaise, lampe et bureau) pour les T2.
- Située à 10 minutes à pied de l'ENTPE, à proximité immédiate d'une moyenne surface et proche du centre-ville.
- Rénovation récente des parties communes et kitchenettes.

- › SOUS CONVENTION AVEC L'ENTPE
- › SANS FRAIS D'AGENCE NI DE DOSSIER
- › OUVRANT DROIT À L'APL
- › STUDIOS MEUBLÉS

› T1 À PARTIR DE
327^{.61}€/mois

› T2 À PARTIR DE
545^{.43}€/mois

Toutes charges comprises (eau froide et chaude, électricité, chauffage, wifi)

Logement social soumis à condition d'attribution.

Réservé aux étudiants et élargi aux titulaires d'un contrat d'apprentissage / contrat de professionnalisation et âgé de moins de 30 Ans.

Résidence SEMCODA VILLEFONTAINE

5 Rue Jules Valles

108

APPARTEMENTS

DESCRIPTION :

- Ascenseur, wifi, laverie, 35 places de parking dont 26 garages en sous-sol, local à vélos.
- Typologie des logements : T1 de 20 m².
- Logement avec sanitaire individuel et kitchenette.

LES +

- Studios tout équipé, avec sommier, matelas, étagère, table de chevet, table chaise, lampe, micro-onde, réfrigérateur.
- Située à proximité du lycée Léonard de Vinci.
- Résidence de 2016.

Réservé aux étudiants et élargi aux titulaires d'un contrat d'apprentissage / contrat de professionnalisation ou d'une convention de stage et âgé de moins de 30 Ans.

- › SANS FRAIS D'AGENCE NI DE DOSSIER
- › OUVRANT DROIT À L'APL
- › STUDIOS MEUBLÉS

› T1 À PARTIR DE
418€/mois

Toutes charges comprises (eau froide et chaude, électricité, chauffage)

Logement social soumis à condition d'attribution.

Résidence Le Cactus BELLIGNAT

1 Bis rue Pierre et Marie Curie.

45

APPARTEMENTS
avec vidéoprotection

DESCRIPTION :

- Ascenseur, laverie, parking - local à vélos
- Typologie des logements : T1 ou T1 bis entre 19 m² et 30 m².
- Logement avec sanitaire individuel et kitchenette

LES +

- Logements équipés avec : grand placard avec rayonnages et penderie, frigo, plaques de cuisson et rangements, cabine de douche, lavabo, miroir, WC.
- Située à proximité du Lycée Arbez Carme et de l'Ecole Ingénieurs l'INSA, IPC.

- › SANS FRAIS D'AGENCE NI DE DOSSIER
- › OUVRANT DROIT À L'APL
- › STUDIOS MEUBLÉS

› T1 À PARTIR DE
216€/mois

› T1 BIS À PARTIR DE
325€/mois

Toutes charges comprises (eau froide et chaude, chauffage sauf électricité)

Logement social soumis à condition d'attribution.

Résidence Serge Elefant **OYONNAX**

3 Rue de Bellevue

99

APPARTEMENTS
meublés

DESCRIPTION :

- Ascenseur, laverie, parking et local à vélos
- Superficie de 14 m² à 24m².
- 87 studios dédiés à l'accueil des alternants en formation longue ;
- 12 studios dédiés aux séjours courts (stage de courte durée / formation et logement de transition).
- des locaux de services (salle commune, salle détente, salle informatique et laverie).

- › SANS FRAIS D'AGENCE NI DE DOSSIER
- › OUVRANT DROIT À L'APL
- › STUDIOS MEUBLÉS

› T1 À PARTIR DE
232€/mois

› T2 À PARTIR DE
408€/mois

(toutes charges comprises
sauf eau et électricité)

Logement social soumis
à condition d'attribution.

LES +

- Au centre d'Oyonnax - proche des commerces / gare et bus
- Logements équipés avec : lit (couette et oreiller fournis), table de nuit, placard, bureau, chaise, frigo, plaques de cuisson, four micro-onde, cabine de douche, lavabo, WC suspendu.
- Terrasse - un compost
- Accès internet GRATUIT.
- Kit mobilier de 14,00 € à rajouter au montant des charges
- Chauffage Collectif Bois.

Résidence mise en service en septembre 2017 située au cœur d'Oyonnax à proximité de l'INSA.

Réservé aux étudiants et aux titulaires d'un contrat d'apprentissage / contrat de professionnalisation ou d'une convention de stage.

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
LE FONCIER QUALITÉ
SEMCODA

Retrouvez toutes
nos offres sur
www.prailia.com

COLIGNY (01)

« Montée des Jonquilles »

3 TERRAINS

1 047 m² à 1 179 m²

A partir de
68 000 €

POLLIAT (01)

« ZAC du Pré Vulin »

21 TERRAINS

310 m² à 686 m²

A partir de
48 500 €

ST BENIGNE (01)

« Le Clos Mallot »

TERRAIN

882 m²

55 000 €

LE MIROIR (71)

« L'Abbaye »

8 TERRAINS

600 m² à 1 000 m²

A partir de
20 000 €

BONNEVILLE (74)

« Les Rosières »

8 TERRAINS

830 m² à 1 990 m²

A partir de
205 000 €

PROCHAINEMENT

**LOTISSEMENTS
ARBENT
CONFRANÇON**

Tous les terrains sont viabilisés et
LIBRES CONSTRUCTEURS

RENSEIGNEMENTS : 06 61 80 33 19



[SEMCODAcestàvous]

ACHETER votre logement et si c'était possible ?

**LE PRÊT À TAUX ZÉRO
DOUBLE !**

UNE BONNE NOUVELLE POUR
ACHETER VOTRE LOGEMENT HLM

Nous l'attendions avec impatience : le décret mettant en place le PTZ dans sa version 2024 est paru au Journal Officiel le 2 avril 2024.

Concrètement cela signifie que le prêt à taux zéro en vente HLM est maintenu et doublé, passant de 10% du montant de l'acquisition à 20%, sans condition de localisation.

[C'EST UNE
TRÈS BONNE
NOUVELLE]

En passant à 20% du montant de l'opération, s'il est cumulé au prêt action logement 1% pour 30 000 Euros maximum, cela permet de disposer d'une enveloppe plus conséquente à un taux de remboursement quasi nul.



Prenons un exemple :

Vous souhaitez acheter un logement SEMCODA à 140 000 euros.

Vous pouvez bénéficier d'un prêt à taux zéro de 20 % de ce montant soit 28 000 euros et d'un prêt au taux de 1% de 30 000 euros.

Cela vous permet de disposer de 58 000 euros pratiquement sans intérêt !

Sans compter que, en tant que locataire SEMCODA, vous avez accès à nos ventes de patrimoine à des conditions très intéressantes.

[VOUS ÊTES
INTÉRESSÉ(E)
PAR L'UN DE NOS
BIENS EN VENTE ?]

Ils sont tous sur le site :
<https://www.semcoda.com/recherche-vente-en-carte.html>

Si le logement que vous cherchez n'y est pas encore, soyez curieux et patient ! Chaque mois nous renouvelons nos offres.

Si vous souhaitez des informations, vous pouvez nous contacter par mail à : patrimoine@semcoda.com ou sur le formulaire en ligne sur notre site [semcoda.com](https://www.semcoda.com)

Et enfin... si vous n'êtes pas intéressé pour l'instant, sachez que vous pouvez faire profiter de cette opportunité à vos enfants ou parents.

[ACHETER
VOTRE LOGEMENT
EST PEUT-ÊTRE
MAINTENANT
POSSIBLE]

Renseignez-vous, le nouveau plafond du prêt à taux zéro vous permet peut-être de profiter des bonnes affaires immobilières de la SEMCODA.

Un accompagnement gratuit personnalisé

Pas de frais d'agence ni de dossier

Jusqu'à
-20%
du prix du marché



ESPACE VIRTUEL AGENCE (EVA)

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.

Retrouvez EVA sur : www.semcoda.com rubrique Espace Locataire.

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...



Mon Espace
Virtuel Agence



**HORAIRE 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

COMMENT CONTACTER mon agence SEMCODA ?

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

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

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

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

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

Agence de Villeurbanne
villeurbanne@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 :
chalon@semcoda.com
03 85 97 00 20

Agence d'Annecy :
annecy@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

Retrouvez également toutes les actualités sur le site :
www.semcoda.com

2024, VOTRE BIS PASSE AU NUMÉRIQUE

Dans le cadre de sa politique zéro papier, la SEMCODA s'engage à réduire sa consommation de papier tout en accompagnant ses locataires les plus éloignés du numérique.

En 2024, vous accéderez à votre bulletin d'information locataire très simplement en cliquant sur le lien qui vous sera fourni dans un email spécial que vous recevrez sur l'adresse que vous nous avez transmise.

Vous pourrez le retrouver tout aussi simplement, grâce à votre compte EVA (votre nouvel espace locataire), en cliquant sur le lien proposé dès sa parution et il sera, comme d'habitude, disponible sur le site internet WWW.SEMCODA.COM rubrique « informations utiles ».

Si toutefois, vous ne possédez pas d'adresse mail, sachez que vous continuerez à le recevoir dans sa version papier dans votre boîte aux lettres.

IMPORTANT : Si ce n'est déjà fait créez votre espace locataire personnel sur EVA : Mon Agence Virtuelle (semcoda.com). Cet espace a été créé pour faciliter votre vie de locataire, pour vous transmettre des informations, pour fluidifier nos échanges et vous donner accès à votre agence quand vous voulez, d'où vous voulez.

En 2023 nous avons pu planter une mini forêt grâce à notre réduction de consommation réalisée par les salarié(e)s, dans chaque service SEMCODA.

Directeur de la publication : Bernard PERRET -
Rédaction conception : Service Communication
- Document non contractuel - Imprimé par
Direct&Création - SEMCODA, 50 Rue du Pavillon 01000
Bourg en Bresse - ISSN 2800-4043 - ISSN 2801-0604