



N°08  
JANVIER 2024

# L'ESQUISSE

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



## OYONNAX GEILLES : TRANSFORMATION INÉDITE D'UNE FRICHE



**QUE PENSENT  
LES LOCATAIRES  
DE LA SEMCODA ?**



**SALON DES  
MAIRES :  
TOUJOURS LE  
MÊME SUCCÈS**



# EDITO

edito



## Transition écologique, La Semcoda accélère !

Après la décision de création d'une ferme solaire à Pont d'Ain en lien avec la commune, la Société Valorem et la Sem LEA,

Après l'engagement volontariste et financier de réhabiliter sur 2023 quelques 1500 logements dont près de 1200 changeront d'étiquette énergétique,

La SEMCODA s'engage dans un vaste projet de renaturation d'un site à haute valeur environnementale.

Situé sur la commune d'Oyonnax, à proximité immédiate d'une zone réputée pour sa biodiversité, ancré en plein cœur d'une ZNIEFF, identifié en zone bleue du PPRI, l'ancien foyer de Geilles, bâtiment délaissé depuis de nombreuses années, fortement amianté, marque très négativement le paysage naturel local. Régulièrement squatté, incendié, devenant au fil des années un terrain de jeu pour la jeunesse environnante, cette construction qui se dégrade lentement mais sûrement, ne peut plus rester en l'état. Seule ombre au tableau, le coût prohibitif de la déconstruction tuant dans l'œuf tous les projets de reconditionnement / réhabilitation du bâtiment. Pour sortir de cette impasse,

SEMCODA a mobilisé en interne ses expertises métier et a, ensuite, proposé à la mairie un nouveau challenge ambitieux : celui de renaturer le site en lui redonnant ses fonctions écologiques primaires. L'adhésion fut immédiate et eu pour effet multiplicateur d'entraîner dans son sillage tous les acteurs locaux : Conseil Départemental, Intercommunalité, associations, établissements scolaires, syndicat de rivière.

Fort de cet engouement, un dossier complet a été déposé au titre du Fond Vert mis en place par l'Etat. Et Semcoda a eu le plaisir d'être retenue pour une aide à hauteur de 1 Million d'Euros ! Un grand merci pour cet aboutissement à l'Etat, à la DDT, au personnel SEMCODA et à tous nos partenaires.

Ce dossier comme beaucoup d'autres montrent nos savoir-faire et notre engagement pour la transition écologique. Mes équipes et moi-même sommes à votre disposition pour vous les présenter.

Enfin, Je profite également de l'occasion pour vous présenter mes meilleurs voeux pour cette nouvelle année 2024. Que celle-ci vous apporte santé, bonheur et réussite.

**Bernard PERRET**  
Directeur général



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2023



## LA CONFIRMATION D'UN RENOUVEAU ÉCONOMIQUE

Après un creux de vague très important, la SEMCODA réaffirme plus que jamais sa position en tant que bailleur social de confiance pour les acteurs du logement et les locataires du département de l'Ain.

Voyant sa trésorerie passer de -218 M€ à +63M€ entre 2019 et 2022, la SEMCODA ne peut que se féliciter des décisions stratégiques qui ont été engagées. Dans le cadre d'un plan d'urgence qui se poursuivra jusqu'en 2025, cette dernière a ainsi réaménagé sa dette bancaire l'an dernier, faisant suite à deux ans de fortes ventes d'actifs en 2020 et 2021. Mis en pause en 2022, ce programme de cession de biens a repris en 2023 de façon plus douce, finissant ainsi d'assainir les comptes du bailleur social.

Pour Jean-Yves Flochon, président de la SEMCODA, il faut continuer le travail et lutter contre des problématiques nouvelles. « Les indicateurs nous permettent de rester confiants dans l'avenir, sans pour autant nier les difficultés conjoncturelles. L'inflation, avec la relève des taux du livret A et un foncier toujours plus rare et cher, pèsent sur notre quotidien. Les difficultés de recrutement affectent également ceux qui assurent le bon fonctionnement de nos services, avec encore 40 postes vacants en cette fin de mois de juin ».

En nette amélioration, la situation financière bénéficie également de l'allègement du poids de la dette sur loyers, qui passe de 73% en 2019 à

63% en 2022. L'autofinancement net est, quant à lui, positif en 2022 après plusieurs années sous la barre du zéro.

Dans ce contexte favorable, le Conseil départemental, représenté par son président Jean Deguerry, a réaffirmé lors de l'assemblée générale sa confiance en la SEMCODA et sa capacité d'aller de l'avant. « Le Département poursuit ses efforts en matière de relance de construction de logements sociaux. Un Français sur deux vit ou a vécu dans un logement social. L'Ain gagnant 6000 personnes par an sur l'ensemble de son territoire, il s'agit d'un enjeu majeur. La situation de la SEMCODA s'étant considérablement améliorée, le Conseil départemental renouvelle sa confiance en son équipe de direction. »

S'appuyant sur ses notions de spécialisation à travers des marques expertes, la SEMCODA a réalisé cette année un chiffre d'affaires de 282 millions d'euros. Sa direction et l'ensemble de ses 670 collaborateurs continueront leurs efforts, notamment sur les plans énergétique et économique, pour demeurer un bailleur de confiance pour leurs locataires et leurs partenaires.





# ENQUÊTE DE SATISFACTION : DES LOCATAIRES GLOBALEMENT TRÈS SATISFAITS



**La SEMCODA réitère l'expérience en interrogeant, une nouvelle fois, ses locataires sur leur niveau de satisfaction et sur leurs attentes pour l'amélioration de leur confort de vie.**



Si les Français sont majoritairement très attachés à leur logement (avec une nette préférence pour la maison individuelle), ils sont généralement très attentifs à certains critères tels que la localisation, la proximité des commerces et des services et, de plus en plus souvent, à la consommation énergétique. Mais, quelles sont plus précisément les attentes des locataires de la SEMCODA ? Quelle perception ont-ils de leur logement et des services associés ? Pour le savoir, l'organisme social a mandaté la société Aviso, spécialiste des études et du télémarketing, pour interroger plus de 3 000 locataires sur leur satisfaction, leurs préoccupations et faire un bilan de la qualité de service offert. Les thématiques abordées portaient principalement sur le logement, la propreté, l'état des parties communes, et la relation bailleur/locataire.

Une première enquête équivalente avait déjà été réalisée en 2018, offrant ainsi un point de comparaison et permettant de mesurer les évolutions. S'il en ressort un léger recul par rapport à l'enquête précédente, le taux de satisfaction générale s'élève cependant à 78.6 %, soit un lien de confiance important entre le bailleur et ses locataires.

Le confinement imposé par le Covid aurait-il eu un impact sur les réponses ? C'est ce qui ressort de l'analyse détaillée des résultats où l'on remarque de fortes divergences entre les habitants des secteurs ruraux et semi-ruraux, globalement plus satisfaits que ceux des quartiers de ville ou l'enfermement prolongé dans des appartements ne bénéficiant parfois ni de balcons ni de terrasse, a entraîné une baisse significative de perception de la qualité de vie. Mais d'autres critères font également évoluer le taux de satisfaction. Ainsi, les locataires des petits logements sont majoritairement plus heureux que ceux occupant des grands logements, et les locataires arrivés récemment affichent une meilleure satisfaction que ceux installés depuis longtemps.

## **Des axes de progrès identifiés**

La précision des réponses des locataires offre de précieux renseignements à la SEMCODA et dessine des pistes d'amélioration pour tendre toujours davantage vers la qualité de services. Ainsi, au-delà de la satisfaction générale,



pointent quand même quelques critiques sur la vétusté de certains équipements sanitaires et des fenêtres. De même, certaines incivilités nuisent parfois à la propreté et à l'état des parties communes de certains immeubles qui deviennent alors source de préoccupation, tout comme un léger sentiment d'insécurité peut empêcher de profiter pleinement du confort de son chez-soi. Dans ce domaine, 30% des locataires expriment leur mécontentement sur le fonctionnement des portes d'entrée régulièrement dégradées...

L'identification de ces insatisfactions permet aux équipes de la SEMCODA de définir ses axes de travail devant mener au progrès. La Direction Gestion Immobilière et les agences de proximité ont réfléchi ensemble aux améliorations à apporter et à la déclinaison sur le terrain des différentes actions à mettre en place.

Il a d'ores et déjà été décidé de renforcer la vigilance autour des points suivants :

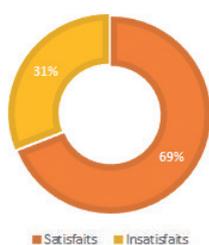
- Veiller sur l'entretien dans les parties communes et le respect des règles d'hygiène
- Renforcer la sécurisation des accès aux immeubles et résidences

- Renforcer le suivi des prestataires intervenant dans les parties communes
- Etre vigilant sur les équipements de robinetterie, sanitaires et fenêtres
- Effectuer un suivi plus spécifique sur les grands logements
- Faire baisser les délais d'intervention ainsi que le taux de relance des demandes
- Renforcer la communication sur site
- Développer l'accès à l'espace virtuel agence EVA.

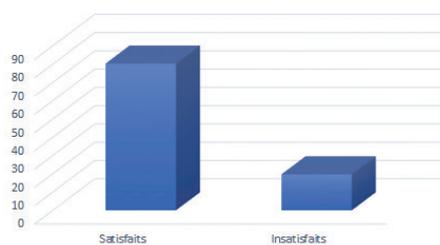
Si l'objectif est bien de veiller à une amélioration continue de la qualité d'accompagnement et de service de la SEMCODA, celui-ci ne pourra être atteint sans le facteur humain et l'implication de toutes les équipes de la SEMCODA mobilisées autour d'un projet commun.

Fiers des résultats obtenus, le personnel de la SEMCODA a à cœur de réussir ce challenge d'améliorer encore sa qualité de services pour consolider toujours davantage la relation locataire/bailleur qui représente l'ADN de son métier.

## PROPRETÉ



## ÉQUIPEMENT DE L'IMMEUBLE



## PRIX DU LOYER



# ANCIEN FOYER SONACOTRA DE LA DÉCONSTRUCTION À LA RENATURARISATION



Lancé le 24 novembre 2023, le processus de déconstruction de l'ancien foyer Sonacotra du quartier de Geilles à Oyonnax annonce la tenue d'un projet d'un tout nouveau genre.

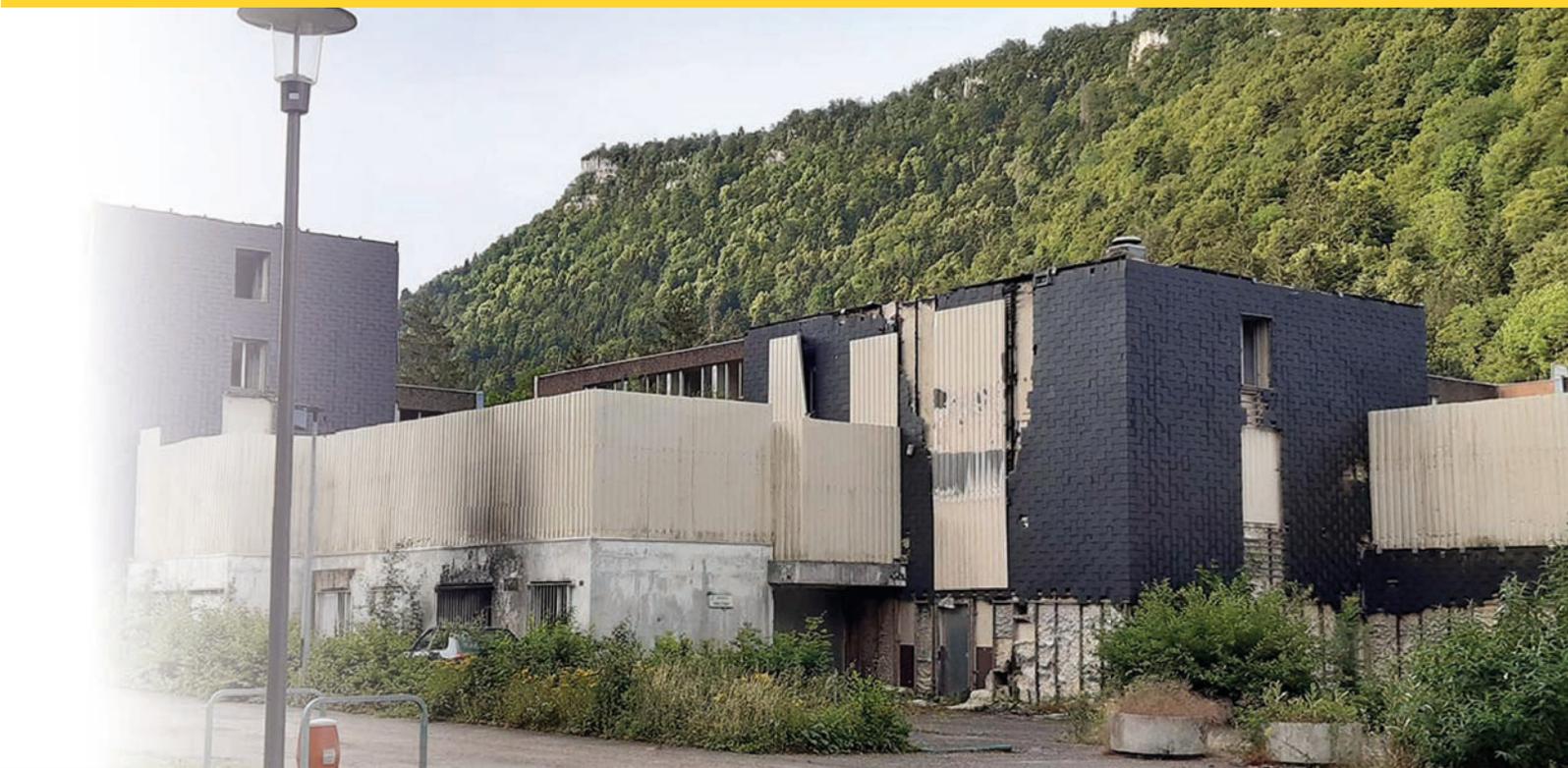
Propriété de la SEMCODA depuis 1972, le site du 60 rue de Geilles était un foyer d'accueil de personnes migrantes géré par Sonacotra, devenue par la suite Alpha 3A. Fermé depuis 2012, le bâtiment a été le théâtre de nombreuses intrusions et incidents, jusqu'à ce que des entreprises soient mandatées pour en murer les accès. Compte tenu de la vacance locative existant au cœur du bassin oyonnaxien, il était difficile pour la SEMCODA de justifier la construction de logements ici, sans viabilité annoncée. De plus, la présence d'amiante dans l'édifice aurait supposé d'importantes interventions avant de pouvoir débiter toute réhabilitation. Dans ce contexte, le bailleur social a décidé de prendre un virage inédit : Détruire pour ne rien construire ensuite. Sollicitant un fond vert d'un million d'euros auprès de l'Etat, l'équipe en charge du projet, dont la municipalité d'Oyonnax est partie prenante, a donc trouvé la solution de la renaturation, intégrant ainsi le site dans la nature qui l'entoure. Cette démarche verra également naître différents projets écocitoyens, portés par la population et les associations environnantes.



## La création d'un engouement collectif

Présente aux côtés de la population pour les informer et les sensibiliser, la SEMCODA et la mairie d'Oyonnax ont réalisé une réunion publique dans le quartier de Geilles comme l'indique Nathalie Saez, responsable de la marque Prailia de la SEMCODA. « Nous nous devons de prévenir les habitants, notamment du bacheage complet du bâtiment et de l'arrivée d'ouvriers en scaphandre chargés du désamiantage. C'est une phase qui prendra du temps, et durant laquelle nous aurons l'impression de ne pas voir le chantier avancer. Nous voulions également associer les citoyens à notre démarche en

organisant dès le début d'année des groupes de travail, en collaboration avec les écoles et la collectivité. La renaturation est également l'occasion de sensibiliser les plus jeunes sur l'importance de notre écosystème. C'est une mentalité récente et nous souhaitons montrer qu'il est possible pour un bailleur social de se retirer au profit de la nature. C'est avant tout une histoire d'humains, et nous avançons main dans la main avec la mairie d'Oyonnax qui participe très activement au projet ». Ravi de la disparition de cette friche, le maire d'Oyonnax, Michel Perraud, plaide pour l'avancement de ce



## L'équipe partie-prenante du projet est à pied d'œuvre pour assurer la réussite de cette démarche :

- Denis Ducard et Audrey Loisy du service *réhabilitation*
- Jean-Hubert Ronger, *responsable du service développement*
- Philippe Brun, *responsable du service foncier*
- Virginie Ronzon, *responsable de l'agence Semcoda d'Oyonnax*
- Marie-Laure Lescuyer, *agence d'Oyonnax*
- Marie Cerles, *chargée d'étude faisabilité chez Prailia*
- Evelyne Vas, *responsable du pôle Optimisation de patrimoine foncier*

projet depuis longtemps. « Geilles est un quartier très important pour notre ville et je me refusais de laisser une telle friche au milieu des habitations. C'est un réel problème pour la sécurité des habitants et je suis sincèrement soulagé que ce bâtiment puisse enfin être démoli ».

À pied d'œuvre depuis les débuts, l'équipe en charge du projet se réjouit également de cette évolution positive, trouvant dans chaque détail une occasion de bien faire les choses. « Nous sommes émerveillés à chaque instant par ce projet, indique Nathalie Saez, enthousiasmée par l'engouement collectif suscité. La SEMCODA a pris un virage en 2018 et nous

avons aujourd'hui une direction qui donne le ton sur ce type de projet. Nous avons même pris de notre temps libre pour travailler sur des problématiques connexes qui nous touchaient ». Depuis son abandon, le bâtiment est notamment habité par une vingtaine de chats qui ne pouvaient être délogés n'importe comment. L'association Chatipi a donc été sollicitée et va construire des refuges à proximité pour que les chats puissent s'approprier ce nouvel endroit pendant la déconstruction. « Nous sommes sensibles au bien-être animal et souhaitons être associés à cette idée qui nous tient à cœur. Dans la promotion immobilière,

on ne s'embête pas avec les chats. Comme plusieurs de mes collègues, je suis chez un bailleur social car je souhaitais exercer mon métier avec sensibilité. C'est ici une belle démonstration de ce que nous pouvons faire à la SEMCODA, lorsque nous travaillons de concert avec la population sur des projets d'intérêt public ».

## L'agenda du projet en cours

- 1973  
Construction du bâtiment
- 2019  
Abandon du bâtiment
- 24 novembre 2022  
Acquisition par la SEMCODA
- ... juillet 2023  
Obtention du fond vert
- 24 novembre 2023  
Lancement du projet
- ... décembre 2023  
Début des opérations
- 2024  
Travaux de désamiantage et déconstruction
- 2024  
Sélection des projets éco-citoyens
- 2025  
Mise en marche des projets sélectionnés

# EN BREF



## Inauguration du quartier Ilot de la Vieille Porte

Vendredi 22 septembre 2023 a eu lieu l'inauguration du nouveau quartier Ilot de la Vieille Porte à Belley, en présence de Dimitri Lahuerta, maire de Belley, Bernard Perret, Directeur général de la SEMCODA, Jean Yves Hedon, Président de la Communauté de communes Bugey Sud, Pierre Berthet, ancien maire de Belley, de nombreux élus, résidents, associations et professionnels.

Cet ensemble immobilier regroupe une résidence inter-générationnelle, des logements PSLA, une maison de santé, des locaux tertiaires, des locaux

paramédicaux, des surfaces commerciales et un parking en sous-sol. Construit par la SEMCODA, l'Ilot de la Vieille Porte est un véritable lieu de vie, apprécié par les belleyens.

Cette journée d'inauguration fut une belle réussite grâce aux animations proposées par Pascale Bal, maitresse de maison de la résidence Réseda Les Aquarelles, qui a associé l'Adapei, Odynéo et les résidents pour proposer un spectacle de danse. De la joie, de la bonne humeur et du soleil : un cocktail gagnant !



## Nouvelle participation réussie au Salon des Maires de l'Ain

Vendredi 13 octobre dernier, comme pour chaque édition, la SEMCODA profitait de la belle organisation du Salon des Maires pour présenter l'ensemble de ses savoir-faire, mais aussi et surtout pour venir à la rencontre des élus du département. Ainsi, tout au long de la journée, le stand du premier bailleur social de l'Ain recevait les visites de nombreux maires, adjoints, conseillers, tous sensibilisés à l'importance du logement et à l'aménagement du territoire. La présence du Directeur général Bernard Perret et de ses directeurs de services facilitait les échanges autour des différentes thématiques et offraient aux élus l'occasion d'obtenir quelques informations appropriées à leurs besoins respectifs.



## Une nouvelle gendarmerie à Tournus

Lancé dès 2011 par le maire de l'époque, le projet de la nouvelle gendarmerie de Tournus a finalement été inauguré le vendredi 29 Septembre 2023 par le Préfet de Saône et Loire, le Général, le Colonel commandant le groupement de gendarmerie départemental de Saône et Loire, la députée, le Sénateur, le Maire et le Directeur général de la SEMCODA, en présence de nombreuses personnalités.

Cette réalisation se compose d'une gendarmerie de 700 m<sup>2</sup>, beaucoup plus fonctionnelle qu'au préalable, mais aussi de 18 logements pour les gendarmes et leurs familles qui peuvent enfin profiter des normes de confort actuel.

Les travaux auront duré presque 2 ans et s'élèvent à plus de 5 millions d'euros.

