SEMCODA

Bâtir
le vivre
**ensemble**

# LIVRET D'ACCUEIL

# EDITO

## BIENVENUE CHEZ VOUS !

**Toute l'Equipe SEMCODA et moi-même, vous souhaitons la bienvenue dans votre nouveau logement !**

Bien emménager dans son logement est une étape importante. Ce guide que nous mettons à votre disposition, vous aidera à vous installer, à comprendre vos loyers et charges, à savoir qui contacter en cas de besoin pour votre logement, à réaliser les bons gestes écologiques,...

Sachez également que nous restons à votre écoute pour vous accompagner dans votre parcours résidentiel.

SEMCODA, c'est plus de 30 000 logements, une présence sur plus de 500 communes, plus de 700 collaborateurs qui sont à votre écoute.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous vous souhaitons une excellente installation.

**Bernard PERRET**
**Directeur**

Pour tout complément, se référer aux Conditions Générales de Location



# SOMMAIRE


01. BIENVENUE ____ p.4

02. VOTRE ARRIVÉE ____ p.6

03. BIEN VIVRE ENSEMBLE ____ p.8

04. VOTRE SITUATION FAMILIALE CHANGE ____ p.10

05. VOTRE LOYER ET VOS CHARGES LOCATIVES ____ p.12

06. RÉPARATIONS LOCATIVES ____ p.14

07. VOTRE SÉCURITÉ ____ p.16

08. ÉCO-GESTES ____ p.18

09. VOTRE DÉPART ____ p.20

10. VOTRE PARCOURS RÉSIDENTIEL ____ p.22

11. VOS CONTACTS ____ p.24

01

# BIENVENUE

La SEMCODA vous souhaite la bienvenue dans votre logement.

## MES INTERLOCUTEURS SEMCODA

Nom de l'agence

.....

Nom de votre responsable de site

.....

Nom de votre chargé(e) de clientèle

.....

## CONTACTS UTILES

**Pompiers :** 18 ou 112 (numéro d'appel d'urgence européen)

**Mairie :** .....

**Eau :** .....

**Autres :** .....

.....

.....

.....

.....

.....

## CONTRATS D'ENTRETIEN

**Où trouver les numéros de téléphone des contrats d'entretien (robinetterie, chauffage, ascenseur, VMC...) ?**

**Pour les logements collectifs :**
• Dans les halls d'immeubles

**Pour les logements individuels :**
• Auprès de votre responsable de site

## NUMÉRO DOSSIER DE FACTURATION

.....

**RAPPEL :** Le numéro de dossier de facturation (DF) est à rappeler dans toute correspondance écrite, numérique ou téléphonique.

## MON ESPACE CLIENT

Connectez-vous à votre espace locataire sur le site semcoda.com

02

# VOTRE ARRIVÉE

**Vous venez de rentrer dans votre nouveau logement.**
**N'oubliez pas d'effectuer toutes les démarches nécessaires.**

## CONTRAT DE LOCATION (BAIL)

Le contrat de location, remis lors de l'entrée dans le logement, matérialise les droits et les obligations du propriétaire et du locataire.

**Prenez le temps de le lire et conservez-le.**

## N'OUBLIEZ PAS....

Informez les organismes publics et privés d'un changement d'adresse postale, d'adresse électronique, de numéro de téléphone fixe et de téléphone portable, notamment :

- ☐ Fournisseurs : électricité, gaz, internet, téléphone, service des eaux...
- ☐ Employeur
- ☐ Caisses de protection sociale (CPAM, MSA, CAF, CNMSS, etc.)
- ☐ Caisses de retraites (Agirc et Arrco, Cnav, Retraites et solidarité, etc.)
- ☐ La Poste
- ☐ Pôle emploi
- ☐ Service des impôts
- ☐ Mairie
- ☐ Mutuelle / Complémentaire santé
- ☐ ...

Vous pouvez faire des démarches en ligne sur le site : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11193

## L'ÉTAT DES LIEUX

En application de la loi du 6 juillet 1989, un état des lieux sera établi et signé contradictoirement entre vous et la SEMCODA lors de la remise des clés.

Vous disposez d'un délai de 10 jours pour compléter cet état des lieux et signaler par écrit des anomalies qui n'auraient pas été décelées.

## ASSURANCE HABITATION

La souscription d'une assurance habitation est obligatoire dès l'entrée dans les lieux et jusqu'à la remise des clés.

Vous devez adresser à la SEMCODA une attestation d'assurance à chaque date anniversaire du contrat d'assurance.

**L'absence d'assurance est une cause de résiliation du contrat de location.**

**En cas de sinistre, il est impératif de le déclarer à votre assurance et de prévenir la SEMCODA dans les meilleurs délais.**

03

# BIEN VIVRE ENSEMBLE

**« J'accepte que chacun soit différent
et j'accepte de vivre avec ses différences »**

## ENTRE VOISINS

Soyez bienveillants avec vos voisins.
Quelques règles de civisme pour bien vivre ensemble : se saluer, se respecter, communiquer...

## ESPACES COMMUNS

L'hygiène et la propreté sont l'affaire de tous. Respectez les espaces communs : halls d'entrée, escaliers, jardins, ascenseurs...

Les espaces communs sont un lieu de passage et non de regroupement.

Il est interdit d'entreposer vélos, poussettes, sacs poubelle... sur les paliers ou dans les couloirs.

Respectez les consignes d'utilisation des ascenseurs. Il est interdit aux enfants de moins de 12 ans de monter seuls.

## BALCONS

Le dépôt d'objets (jardinière, linge...) est interdit sur les rebords des fenêtres et en surplomb des balcons.

Vous ne pouvez pas stocker vos vélos, skis.... sur votre balcon. Merci d'utiliser les caves ou locaux spécifiques.

## ENCOMBRANTS, JETS DE DÉTRITUS

Pour le respect des voisins, il est interdit de jeter quelque objet que ce soit par les fenêtres et/ou balcons, de secouer tapis, balais ou paillassons.

Les encombrants doivent être emmenés en déchetterie. Pensez à trier vos déchets dans les bacs de tri prévus par la commune : plastique, carton, verre...

## BRUIT

**Ni après 22h, ni avant...**

Pensez à vos voisins : baissez le son de la radio, de la télévision, ne parlez pas trop fort, ne tapez pas des pieds... Votre plancher est le plafond de votre voisin d'en-dessous.

Les bruits de voisinage comme la musique, les appareils ménagers... ne doivent pas être excessifs de jour comme de nuit.

**« Moins on fait de bruit, mieux on s'entend »**

**N'oubliez pas de prévenir vos voisins en cas de travaux ou autre événement susceptible de créer une nuisance sonore**.

## FUMER, VAPOTER

Il est interdit de fumer ou de vapoter dans les parties communes.
(Décret n°2006-1386 du 15 novembre 2006)

## ANIMAUX

La présence d'animaux familiers est tolérée à la condition qu'ils ne causent aucun trouble. Ils ne peuvent pas circuler librement à l'extérieur du logement et doivent être tenus en laisse.

**Les chiens d'attaque (catégorie 1) sont strictement interdits.**

Pensez à ramasser les déjections de vos animaux.

## VÉHICULES

Garez correctement votre véhicule en respectant les places pour personnes à mobilité réduite, les accès aux résidences et les zones piétonnes.

Se garer sur les trottoirs et devant les entrées est strictement interdit.

**Laissez toujours accessibles les accès pompiers.**

04

# VOTRE SITUATION FAMILIALE CHANGE

**Pour tout changement, prévenez votre agence pour connaître la démarche à suivre.**

## MARIAGE, PACS

Envoyez à votre agence la photocopie du certificat de mariage ou de Pacs.

## DIVORCE OU SÉPARATION

En cas de divorce, vous devez fournir :

- la transcription du jugement de divorce sur les actes d'état civil

- la copie de la partie du jugement précisant l'identité de la personne restant dans le logement

Lors d'une séparation après un Pacs ou concubinage, la personne qui quitte le logement doit informer la SEMCODA par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre.

## MODIFICATION DE LA COMPOSITION FAMILIALE

Votre famille évolue (naissance, adoption, départ d'un enfant...), contactez la CAF / MSA pour connaître vos nouveaux droits.

Signalez tout changement à votre agence et envoyez vos justificatifs : acte de naissance par exemple...

## DÉCÈS

Lors du décès d'une des personnes de la famille, vous devez envoyer un courrier à votre agence en joignant la copie du certificat de décès.

05

# VOTRE LOYER ET VOS CHARGES LOCATIVES

**Vos charges sont calculées d'après le budget établi sur les bases des dépenses de l'année précédente ou d'après une estimation pour les logements neufs.**

## LE LOYER ET LES CHARGES

**Vous devez vous acquitter de votre loyer et des charges.**

Chaque mois, selon les modalités de votre bail, vous pouvez régler par prélèvement, virement, carte bancaire, chèque, eficash ou TIP.

## LES PROVISIONS DE CHARGES MENSUELLES

**Qu'y a-t-il dans vos charges ?**

**Pour les parties communes :**

- La consommation d'électricité (montée d'escalier, VMC, espaces extérieurs, ascenseur...)
- L'entretien ménager,
- Le traitement des ordures ménagères
- L'entretien des espaces verts
- Fourniture et travaux d'entretien,
- Les contrats de maintenance (ex.: antenne collective TV, porte de garage, ascenseur...)

**Pour le logement :**

- Les contrats de maintenance et d'entretien (cumulus, chaudière gaz, robinetterie, VMC...),

**Le cas échéant :**

- Les consommations d'eau et de chauffage
- La location et le relevé des compteurs d'eau
- Certains impôts selon la commune (taxe d'enlèvement des ordures ménagères...)

## LA RÉGULARISATION ANNUELLE DES CHARGES :

Elle vous est adressée une fois par an.

Elle est égale à la différence entre :

- le total des provisions que vous avez versées
- le montant des dépenses calculé pour votre logement

## EN CAS DE DIFFICULTÉS DE PAIEMENT

Vous avez des difficultés pour payer votre loyer et charges ? Contactez le siège SEMCODA au 04 74 22 40 66 et demandez le Service Contentieux pour vous aider à trouver une solution.

**Pour rappel, ne pas payer son loyer peut faire l'objet de poursuites pouvant aller jusqu'à l'expulsion du logement.**

06

# RÉPARATIONS LOCATIVES

LIVRET D'ACCUEIL

**Bien entretenir son logement, c'est plus d'économies, plus de sécurité et plus de confort.**

**Certaines réparations sont à la charge du locataire, d'autres à la charge de la SEMCODA. Certaines sont gérées par des contrats d'entretien.**

**Comment vous y retrouver ? Suivez le guide...**



## QUI FAIT QUOI ?

Afin de savoir qui doit faire les réparations ou l'entretien dans votre logement, reportez-vous à la plaquette « Réparations locatives » qui vous a été remise lors de votre entrée dans les lieux.

07

# VOTRE SÉCURITÉ

**La sécurité dépend de tous.**

**N'oubliez pas que de simples précautions permettent de protéger votre famille et vos voisins.**

## ABSENCE POUR QUELQUES JOURS

Si vous partez quelques jours, vous pouvez bénéficier de l'Opération Tranquillité Vacances, proposée par la Préfecture de Police ou la Gendarmerie Nationale.

Durant un départ en vacances, pensez à fermer les accès de votre logement et vos compteurs d'eau et de gaz.

## FUITES DE GAZ

Vérifiez régulièrement l'état et la date de validité du flexible de gaz.
**En cas de tuyau abîmé ou de date dépassée, vous devez immédiatement le remplacer.**

En cas de suspicion de fuite de gaz : ouvrez les fenêtres et fermez le robinet d'arrivée de gaz. Appelez les pompiers.

## ACCÈS AUX COMPTEURS

Laissez toujours l'accès libre aux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

En cas de nécessité, tous les occupants du logement doivent connaître leur emplacement.

## VMC (VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE)

Pour éviter la condensation et l'apparition de moisissures, aérez les pièces où se produisent des dégagements de vapeur d'eau importants (cuisine, salle de bains).

**Attention, ne bouchez pas les grilles de ventilation et nettoyez-les une fois par mois.**

En cas d'apparition de moisissures, vérifiez que la ventilation du logement soit toujours assurée.

## DAAF (DÉTECTEUR AVERTISSEUR AUTONOME DE FUMÉE )

Les logements doivent être équipés de DAAF. Cet appareil permet de détecter la présence de fumée et de déclencher une sirène en cas d'incendie.

Les DAAF fonctionnent avec des piles. Veillez à leur entretien et assurez-vous régulièrement du bon fonctionnement. Pour cela, appuyez sur le bouton test une fois par mois. Si aucun son n'est produit, remplacez les piles.

## ROBINET DE PUISAGE

Certains logements sont équipés de robinet de puisage à l'extérieur.
Avant la période de gel, n'oubliez pas de le vidanger.

08

# ÉCO-GESTES

Un geste quotidien au profit de chacun.

## L'EAU

**UNE ASTUCE POUR DÉTECTER LES FUITES D'EAU :**
Fermez la vanne d'arrivée d'eau et vérifiez le compteur. S'il continue de tourner, contactez votre agence au plus vite.

**QUELQUES CHIFFRES**

**Attention au gaspillage !**

**Un robinet qui goutte**
= 150 € / an

**Un robinet qui fuit**
= 420 € / an

**Une fuite dans les toilettes**
= 660 € / an

### CONSEILS

Prenez une douche plutôt qu'un bain (un bain équivaut à 5 douches rapides).

Fermez le robinet lors du lavage des dents ou le rasage...

## BIEN TRIER SES DÉCHETS

La plupart des déchets peuvent se recycler. Des consignes de tri sont certainement installées à proximité de chez vous.

### LE SAVIEZ-VOUS ?

Chaque français produit en moyenne 365 kg de déchets par an, soit 1.5 tonne pour une famille de 4 personnes.

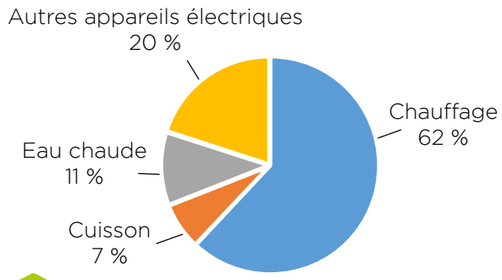
## CONSOMMATIONS ÉLECTRIQUES

### CONSEILS

Adoptez les bons gestes pour réduire votre consommation électrique :
- Dégivrez votre congélateur
- Privilégiez les appareils à faible consommation d'énergie
- Ne laissez pas des appareils en veille, ils consomment

### LE SAVIEZ-VOUS ?

La répartition de votre facture électrique :




## LE CHAUFFAGE

Pour assurer un bon confort à l'intérieur du logement et maîtriser le montant de vos charges, la SEMCODA respecte l'obligation instaurée par la loi (art. R241-25 à -29 du code de l'énergie). Par conséquent, elle demande aux exploitants des chaufferies collectives une température de 19°C dans les pièces principales.

### LE SAVIEZ-VOUS ?

**1°C supplémentaire et votre facture augmente de 7%.**
Lors d'une absence prolongée, vous pouvez mettre vos radiateurs en position hors gel afin de réduire votre consommation.

### CONSEILS

Ne couvrez pas les radiateurs. Pour les logements avec le chauffage au sol, n'installez pas de tapis qui empêchent la chaleur de se diffuser correctement.

N'oubliez pas de couper votre chauffage lorsque vous aérez votre logement.

## L'ÉCLAIRAGE

**Les ampoules basse consommation permettent de faire des économies de l'ordre de 75%.**
Elles durent 6 à 8 fois plus longtemps que des ampoules classiques.
N'oubliez pas d'éteindre les pièces inoccupées.

# 09

# VOTRE DÉPART

La SEMCODA vous remercie de votre confiance.

## DÉMÉNAGEMENT

Votre logement est devenu trop grand ou trop petit. Votre logement n'est plus adapté à votre handicap, à votre âge, ou à votre composition familiale…

Contactez l'agence afin d'étudier votre projet et trouver le logement qui correspondrait le mieux à votre besoin.

## DÉPART

Votre congé doit être signé par tous les titulaires du contrat de location.

**Le délai de préavis est de trois mois** sauf préavis réduit ou zones tendues. **Pour résilier votre contrat de location, vous devez obligatoirement informer votre agence par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre.**
Vous recevrez un courrier vous indiquant la date de fin de votre préavis.

**Durant la période de préavis, vous êtes dans l'obligation de laisser visiter votre logement.**

**N'oubliez pas de clôturer vos contrats d'électricité, de gaz et d'eau.**

Faites les changements d'adresse auprès des différents organismes.

## ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

L'état des lieux de sortie sera établi et signé par vous et la SEMCODA lorsque votre logement sera vide de tous meubles. Le logement doit être remis à l'état d'origine et toute adaptation devra être déposée (cuisine équipée, salle de bain, poêle…) avant l'état des lieux sortant.

Pensez à débarrasser votre garage, grenier ou cave.

Toutes les clés attribuées lors de votre accès devront être restituées lors de votre départ.

## SOLDE DE TOUT COMPTE

Le dépôt de garantie que vous avez versé vous sera restitué dans un délai de deux mois.

Cependant, la SEMCODA peut déduire du montant du dépôt de garantie toute somme restant due (régularisation des charges, montant des travaux de réparations ou d'entretien …)

10

# VOTRE PARCOURS RÉSIDENTIEL

LIVRET D'ACCUEIL

**Parce que la SEMCODA vous accompagne tout au long de votre vie.**

## ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

### AVEZ-VOUS DÉJÀ PENSÉ À DEVENIR PROPRIÉTAIRE ?

[SEMCODAcestàvous]

La SEMCODA vous donne l'opportunité d'acheter un logement. Ainsi, chaque mois, vous recevez avec votre avis de paiement, une sélection de biens en vente, **à des tarifs préférentiels, réservés aux locataires SEMCODA.**

Dès lors, n'hésitez plus à contacter Semcoda c'est à vous au 04 81 51 01 73. Vous serez guidé dans vos démarches et accompagné de façon personnalisée tout au long de votre parcours de nouvel acquéreur.

## apricot immobilier LE PSLA

**Le PSLA (Prêt Social Location-Accession) se compose de 2 phases :**

**La première : la phase de location**
Cette phase d'une durée minimale de 2 mois et maximale de 5 ans vous permet de tester vos capacités de remboursement de prêt. Pendant cette période vous payez une redevance composée d'une part locative (loyer) et d'une part acquisitive (déduite du prix de vente lors du transfert de propriété).

**La seconde : la phase d'accession**
Vous devenez propriétaire de votre résidence principale à compter du 2ème mois échu de location accession. Votre redevance se transforme en mensualités de remboursement de crédit.

Contactez Apricot au 04 81 51 01 80.

Réséda IMMOBILIER

## RÉSIDENCES RÉSÉDA

Nos résidences Réséda proposent une offre de logements locatifs de qualité où le vivre ensemble s'exprime dans un esprit de solidarité, de bienveillance, d'entraide entre aînés et plus jeunes afin que cohabitent harmonieusement toutes les générations.

T2, T3, T4, ici il y a des appartements à louer pour être chez soi mais aussi des espaces communs de convivialité et des espaces extérieurs généreux pour profiter des lieux et de ses occupants.
Ici il y a la rencontre rassurante de personnes bienveillantes, des possibilités d'activités mais aussi des endroits pour se détendre. Ici il y a le plaisir de partager de petits instants joyeux qui illuminent le quotidien, de bons moments qui raccourcissent les journées, mais il y a surtout le bonheur de vivre ensemble ou chez soi… Tout simplement.

Dans une Résidence Réséda les logements sont des appartements lumineux, accessibles avec pour la plupart un balcon ou une terrasse. Leurs loyers ont le sens de la modération pour plus d'équité et les possibilités d'aides au logement, les destinent au plus grand nombre.

Récentes, situées au calme de la campagne ou au coeur d'une commune vivante, les résidences Réséda sont proches de nombreuses commodités. Enfin, toutes les constructions sont signées d'un grand bâtisseur, la SEMCODA, pour votre plus grand confort.

Les clients et les futurs locataires peuvent retrouver toutes les informations concernant les Résidences Seniors Réséda sur le site : www.reseda.immo

11

# VOS CONTACTS

La SEMCODA dispose de 9 agences.
Elles vous accueillent de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 (17h le vendredi).

## AGENCE DE BOURG EN BRESSE
28, Rue de la Grenouillère
01000 Bourg-en-Bresse
04 74 22 83 27

**Bureau d'Ambérieu en Bugey**
1, Rue Louis Armand
01500 Ambérieu-en-Bugey
04 74 50 63 79

## AGENCE DE SAINT GENIS POUILLY
18, Avenue de la République
01630 Saint-Genis-Pouilly
04 50 28 23 41

**Bureau de Bellegarde**
20, Rue Viala
01200 Bellegarde
04 50 28 41 64

**Bureau de Gex**
41, Rue Domparon
01170 Gex
04 50 20 32 17

## AGENCE DE BOURGOIN JALLIEU
103, Rue de la Libération
38300 Bourgoin-Jallieu
04 74 28 13 22

**Bureau de Villefontaine**
(fermé le jeudi après midi)
7, Esplanade de la Pinède
38090 Villefontaine
04 74 96 32 93

**Bureau de Belley**
14, Rue Juvanon Vachat
01300 Belley
04 76 43 05 07

**Bureau de l'Alpe d'Huez**
L'Azalée – Rue des Outaris
38750 Alpe d'Huez
04 76 80 39 30

## AGENCE DE VILLEURBANNE
31, Rue Louis Guérin - CS 40086
69623 VILLEURBANNE CEDEX
04 78 93 21 92

## AGENCE D'OYONNAX
188, Rue Anatole France
01111 Oyonnax Cedex
04 74 73 06 78

**Bureau d'Oyonnax**
13, Rue Normandie Niémen
01100 Oyonnax
04 74 73 16 42

**Bureau de Nantua**
46, Rue Paul Painlevé
01130 Nantua
04 74 73 82 82

## AGENCE DE RILLIEUX LA PAPE
62A, Avenue de l'Europe CS 30054
69141 Rillieux-la-Pape
04 78 97 08 50

## AGENCE DE TRÉVOUX
21, Rue des Magnolias
Grandiflora
01600 Trévoux
04 81 51 03 10

## AGENCE DE CHÂLON SUR SAÔNE
14, Rue Charles Dodille CS 50136
71104 Châlon-sur-Saône Cedex
03 85 97 00 20

**Bureau de Charnay-les-Mâcon**
62, Place Mommessin
71850 Charnay-les-Mâcon
03 85 97 00 45

**Bureau d'Autun**
Centre Commercial Saint Martin
Avenue de la République
71400 Autun
03 85 97 00 48

## AGENCE D'ANNECY
Résidence Capella
6, Avenue Bouvard - CS 60250
74006 Annecy Cedex
04 50 66 65 65

## NOTES

NOTES

**Siège social et administratif**
50, Rue du Pavillon - CS 91007
01009 Bourg-en-Bresse
04 74 22 40 66

www.semcoda.com