

RETOUR SUR L'ENQUÊTE DE SATISFACTION



Chers locataires,

SEMCODA a mené fin 2022 son enquête de satisfaction locataire qui nous permet de vérifier l'impact du travail mené par les équipes de la Gestion Immobilière et de nos agences. Un sondage grandeur nature qui nous permet de réajuster si besoin nos priorités de gestion, afin de vous garantir une qualité de service optimum.

Votre vision portant sur différentes thématiques, notamment, votre logement, la propreté et l'état des parties communes mais aussi la consolidation de notre relation locataire/bailleur, est extrêmement importante pour nous.

Vous vous êtes exprimés avec un taux de satisfaction générale de 78, 6% en léger recul par rapport à l'enquête précédente.

La finesse de vos réponses, de vos observations et remarques, viennent néanmoins conforter les actions déjà engagées et identifient clairement nos axes de progrès afin de mieux répondre à vos attentes.

Pérenniser notre cœur de métier en améliorant continuellement la qualité du service rendu, renforcer la proximité, voici le travail de nos agences décentralisées qui vous accompagnent quotidiennement, durant tout votre parcours locatif.

Au-delà des chiffres, SEMCODA s'engage à mettre l'humain au cœur de ses plans d'actions, afin de faire encore progresser davantage notre qualité d'accompagnement et de service.

Je vous invite dès à présent, à découvrir les résultats de notre enquête, et sachez que même si certains indicateurs nous invitent au progrès, SEMCODA vous remercie de votre confiance. Elle se mérite, nous oblige et motive l'ensemble de nos équipes.



NADIA DIAF
Directrice
de la Gestion
Immobilière

RETOUR SUR L'ENQUÊTE DE SATISFACTION



5 ANS APRÈS, SEMCODA A RENOUVELÉ SON ENQUÊTE DE SATISFACTION. CE RENDEZ-VOUS PÉRIODIQUE EST L'OCCASION DE VOUS DONNER LA PAROLE, D'ENTENDRE VOS PRÉOCCUPATIONS, ET D'AVOIR UN RETOUR SUR NOTRE QUALITÉ DE SERVICE.

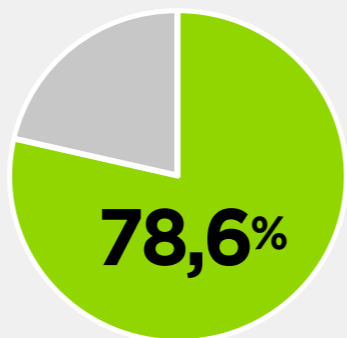
CONDUITE PAR AVISO, L'ENQUÊTE A ÉTÉ RÉALISÉE FIN 2022 AUPRÈS DE 3 000 LOCATAIRES SELON LA MÉTHODE DES QUOTAS RESPECTANT LA DIVERSITÉ GÉOGRAPHIQUE DE NOTRE PATRIMOINE, LE TYPE D'HABITAT (COLLECTIF / INDIVIDUEL), DE L'ANCIENNETÉ DANS LE LOGEMENT, DE LA TAILLE DU LOGEMENT, DE LA RÉSIDENCE, DU QUARTIER ...



VOUS NOUS AVEZ RÉPONDU QUE NOUS POUVIONS FAIRE MIEUX !

L'enquête montre un léger recul de votre satisfaction générale à 78,6 %. La crise COVID et ses transformations sociétales ne sont pas étrangères à ce recul. Les confinements successifs ont plus impacté les locataires de logements sans balcon, ni terrasse, et ont été plus difficiles à vivre en zone urbaine. Cela se retrouve dans l'analyse détaillée de l'enquête où le taux de satisfaction générale est plus fort dans les secteurs ruraux et semi-ruraux que dans les quartiers de ville. D'autres critères influent sur votre taux de satisfaction générale : la taille de votre logement (les locataires des petits logements sont plus satisfaits que ceux occupant de grands logements) et votre ancienneté dans le logement (les plus jeunes ou les locataires arrivés récemment sont les plus satisfaits).

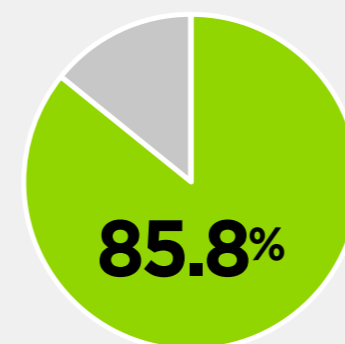
TAUX DE SATISFACTION GÉNÉRALE



DES INDICATEURS QUI NOUS INCITENT AU PROGRÈS.

Des demandes pratiques, des attentes sur notre réactivité

TAUX DE SATISFACTION DE VOTRE LOGEMENT



Par contre, le taux de satisfaction de votre logement de 85,8 % est quasiment stable. Celui de votre quartier a même progressé !!!

Toutefois, des points de vigilance seront à apporter sur la vétusté de certains équipements sanitaires, de la robinetterie et des fenêtres notamment.

Vous avez également exprimé des préoccupations quant à la propreté des parties communes (qualité et/ou fréquence du nettoyage, comportement des habitants), et sur la sécurisation de vos immeubles, illustrant votre souhait de se sentir en sécurité chez vous.

Concernant vos sollicitations, réclamations, qui concernent à près de 85 % des aspects techniques, elles se font majoritairement par téléphone. Vous êtes encore peu nombreux, mais de plus en plus, à utiliser notre nouvel espace EVA mis à votre disposition courant 2022. De plus, seulement 2/3 d'entre vous estiment avoir une réponse concluante, même après relance des services. Vos critiques portent essentiellement sur la rapidité des interventions techniques et sur la qualité de la prestation. Des facteurs extérieurs à SEMCODA viennent amplifier votre constat (problème de recrutement ou d'approvisionnement de nos prestataires)





PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTUDE



L'opinion générale sur la SEMCODA est plutôt bonne

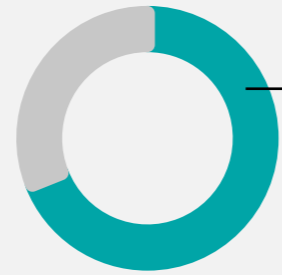
LOCATAIRES SATISFAITS

78.6%

LOCATAIRES QUI RECOMMANDERAIENT LA SEMCODA À UN PROCHE

77.1%

La propreté de l'immeuble / de la résidence



69% d'indice de satisfaction

Vous êtes 45.4 % d'insatisfaits sur la qualité ou sur la fréquence du nettoyage, et 43 % d'insatisfaits du comportement des habitants concernant le respect des règles de propreté.

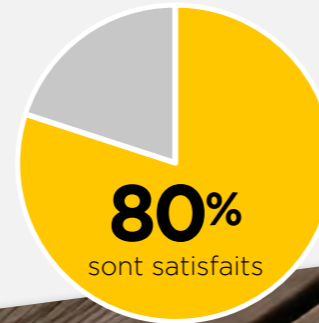


Concernant les informations qui vous sont transmises, vous êtes globalement satisfaits

de l'affichage dans les halls, de la clarté de la facture du loyer et du contenu du décompte annuel des charges.

En revanche, l'information sur la programmation des travaux d'entretien et ceux restant à charge du locataire est parfaite.

Le Bulletin d'Information Semcoda (le BIS) est apprécié par 80 % d'entre vous.



Équipements de l'immeuble

80.3%

Les équipements de l'immeuble génèrent 80,3 % de satisfaction. Mais le fonctionnement des portes d'entrée, régulièrement dégradées, génère 30 % d'insatisfaction.

Prix du loyer



3 locataires/4

s'estiment satisfaits du prix de leur loyer.

Le patrimoine SEMCODA

est moins bien évalué sur les grands logements (T5 et T5 plus grand)



Le téléphone reste le moyen privilégié

de sollicitation, quelle que soit la requête.

Interventions techniques dans les parties communes

48.2% d'insatisfaction sur les délais d'intervention.



NOS AXES DE TRAVAIL

Dès connaissance des résultats, la Direction Gestion Immobilière et les Agences décentralisées se sont rencontrées pour analyser dans le détail les résultats.

Dans le prolongement des axes généraux, chaque agence va les décliner au niveau local dans le respect des contraintes budgétaires via un plan d'action spécifique en cours d'élaboration.

Avec cette analyse fine nous allons renforcer notre vigilance et faire encore progresser notre qualité d'accompagnement et de service pour :

- > 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.
- > Être 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.



ENQUÊTES RÉGLEMENTAIRES 2024

OPS (Occupation du Parc Social) et SLS (Supplément de Loyer Solidarité)

La réglementation impose à l'ensemble des bailleurs, d'étudier la situation familiale et les ressources des occupants par le biais, chaque année, de l'enquête SLS et tous les deux ans avec l'enquête OPS.

Les informations récoltées nous permettent de vérifier un éventuel dépassement de plafond de ressources et de déterminer si vous êtes assujettis au SLS.

Nous vous rappelons l'importance de ces enquêtes réglementaires, qui en cas de non réponse ou réponse incomplète de votre part, vous expose à des pénalités financières.

Les documents qui vous seront demandés doivent impérativement être fournis avec l'enquête qui vous sera adressée par voie postale fin octobre par notre prestataire PARAGON. Les locataires ayant déclaré leur enquête 2023 en ligne, recevront le lien par mail afin de traiter celle de 2024.

Pour les autres locataires, vous avez possibilité de saisir votre enquête en ligne sur la plateforme du prestataire.

Nous vous rappelons que vos réponses doivent nous parvenir avant le 20 novembre 2023.

Pour toutes questions : vous pouvez consulter la Foire aux Questions via notre site internet : www.semcode.com



AUGMENTATION DES CHARGES LOCATIVES QUELLE POLITIQUE POUR LA SEMCODA ?

Dépendantes de nombreuses contraintes extérieures, les charges locatives de tout type de logements sont fluctuantes et de moins en moins prévisibles. Pour protéger ses locataires, la SEMCODA s'engage dans des actions concrètes afin de réguler au maximum les effets des récentes augmentations.



Point majeur de ces 18 derniers mois, la guerre en Ukraine porte largement à conséquence au-delà de ses frontières. Les difficultés d'approvisionnement en énergies et l'augmentation du prix de ces dernières ont impacté tous les aspects de notre quotidien. Production, consommation, construction, déplacement et bien-sûr logement sont ainsi tributaires de variations importantes, touchant directement les foyers les plus modestes. Désireuse de leur permettre de surmonter ces augmentations, la SEMCODA s'engage avec quatre actions en faveur de ses locataires.

› Une répartition anticipée

Consciente du poids que l'ajustement des charges locatives peut faire peser sur le budget des ménages, la SEMCODA a ainsi appliqué les nouvelles provisions dès le mois de février, sans attendre l'échéance annuelle des charges. Une façon de lisser le coût de l'ajustement sur une durée plus longue tout en limitant le montant de la régularisation.

› Une négociation active en amont

Parce que moins payer, c'est acheter mieux, nos équipes travaillent au quotidien avec tous les prestataires de la SEMCODA afin d'obtenir les meilleurs prix, et ainsi limiter les charges des locataires. Contrats d'entretiens et de fournitures, petite maintenance et autres dépenses courantes sont ainsi réévalués pour proposer des loyers ajustés au contexte économique.

› Des provisions de charges modérées

Les provisions de charges ont été modérées selon les différents boucliers tarifaires. Les taux moyens d'augmentation des charges (Hors dépenses individuelles d'eau) :

- 19% pour les immeubles collectifs avec chauffage collectif
- 16% pour les immeubles collectifs avec chauffage individuel
- 15% pour les pavillons

› Un accompagnement ouvert à tous

Soucieuses de toujours accompagner leurs locataires en cas de difficultés, les équipes du service « Prévention et gestion des impayés » se tiennent à disposition pour accompagner celles et ceux qui souffriraient de difficultés de paiement. Des solutions adaptées à chaque situation pourront être trouvées ensemble, afin d'anticiper toute problématique.

Plus généralement, toutes les équipes de la SEMCODA sont à la disposition de leurs locataires afin de leur apporter, aujourd'hui comme hier, le meilleur des accompagnements. Une implication générale, soulignée par Nadia DIAF, Directrice de la Gestion Immobilière : « Nos 9 agences et 14 bureaux décentralisés sont les principaux maillons de cette proximité et restent à votre entière disposition, tout au long de l'année ».

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...



DOSSIER LA PROPRETÉ UNE AFFAIRE COLLECTIVE

Tout d'abord quelques chiffres :

210 employé(e)s d'immeuble et 19 entreprises de nettoyage sont sur le terrain.

Chaque jour, plus de 210 employé(e)s d'immeuble et 19 entreprises de nettoyage assurent la propreté et la gestion des ordures ménagères de notre patrimoine.

Toutes ces personnes ont une mission : réaliser l'entretien des parties communes et des locaux poubelles et ce en fonction d'un planning très précis pour chaque bâtiment. Ce planning des tâches est affiché et consultable par tous et les consignes de propreté sont clairement indiquées dans le règlement intérieur.

Oui mais voilà....

Certains locataires se plaignent de l'état des parties communes quelques heures seulement après le passage du personnel d'entretien : mégots, déchets alimentaires, papiers, bouteilles plastique, sacs poubelles éventrés abandonnés dans les escaliers ... la négligence et l'irrespect de certains locataires pourraient faire penser qu'ils travaillent pour rien.

Mais multiplier leurs passages augmenterait sensiblement les charges et cela ne serait pas équitable. Pourquoi faire payer à la collectivité le mauvais comportement de certains ?

A la SEMCODA nous nous y refusons.

Car aujourd'hui, plus que jamais, lutter contre ce manque de respect et ces incivilités est l'affaire de tous.

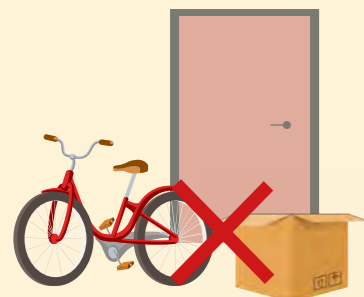


Mon Espace
Virtuel Agence





RESPECTEZ VOTRE ENVIRONNEMENT



Les parties communes de votre résidence (en particulier les lieux de passage) doivent être dégagées de tout objet personnel (fleurs, meubles à chaussures, chaussures, sacs poubelles, etc). L'enjeu est double : garantir la sécurité des locataires en facilitant les interventions extérieures (par exemple celle des pompiers en cas d'incendie) et assurer à tous et toutes un cadre de vie agréable.

La famille c'est important !

Les parents doivent montrer l'exemple et apprendre aux enfants les bons comportements. Les jeunes doivent respecter les lieux et veiller aussi à ce que d'autres jeunes ne viennent pas dégrader leur environnement.

EN TANT QUE LOCATAIRE, NOUS VOUS INVITONS À :

- Ne pas laisser d'objets personnels dans les espaces collectifs y compris sur votre palier (votre responsabilité pourrait être engagée si cet encombrement gênait d'éventuelles opérations de secours).
- Garer votre véhicule sur un emplacement de stationnement ; le vôtre si vous en avez un d'attribué.
- Déposer vos déchets dans les locaux et les conteneurs prévus à cet effet.
- Ne pas installer sur vos fenêtres et balcons d'objets trop volumineux, d'antenne parabolique, de linge à sécher.
- Ne pas secouer les tapis aux fenêtres et balcons.
- Ne pas jeter papiers, déchets, mégots, etc... dans le hall, l'ascenseur et plus généralement dans les espaces collectifs.

LA SEMCODA, S'ENGAGE À :

- Faire nettoyer les parties communes de l'immeuble (prestation partielle ou complète, suivant engagement de départ).
- Faire entretenir régulièrement les abords faisant partie de la résidence.
- Intervenir fermement et rapidement auprès des locataires qui ne respecteraient pas la propreté des immeubles.
- Déposer plainte et saisir le Tribunal si nécessaire.



Garez votre véhicule exclusivement sur votre emplacement de parking ou dans votre garage



Déposez vos déchets ménagers aux points de collecte



Gardez votre balcon propre



QUI POUR S'OCCUPER DU NETTOYAGE D'IMMEUBLE ?

Plusieurs solutions sont possibles :

> Les employés d'immeuble qui sont des employés salariés SEMCODA :

Autrefois, les responsabilités de nettoyage incombait au gardien de l'immeuble. Ce métier tendant à disparaître il est remplacé par des employés d'immeuble, intervenant sur les sites, sans y être résidentialisés. Néanmoins, dans les collectifs où la loge de gardien est encore occupée, le gardien peut avoir la charge de l'entretien des parties communes (nettoyage du hall, des couloirs, entretien des espaces verts, sortie des poubelles...)

> Les agents d'entretien et sociétés de nettoyage :

Bon nombre de nos immeubles sont gérés par des entreprises d'entretien pour nettoyer les locaux. Les contrats de prestations de ces entreprises peuvent ne pas être renouvelés en cas de prestations insuffisantes.

COMMENT EST CALCULÉ LE COÛT DE L'ENTRETIEN D'UN IMMEUBLE ?

Le prix global du nettoyage d'immeuble est compris dans vos charges. Il est calculé en fonction de la configuration des lieux, de la spécificité des besoins, de la fréquence d'entretien souhaitée, etc.

Sont donc pris en compte dans le coût :

- Les moyens humains (temps de travail et compétence, durée de la mission, charges sociales, coût de structure, etc.) ;
- Le matériel mis à disposition (chariot de nettoyage, autolaveuse, produits d'entretien, etc.) ;
- La spécificité des lieux (les risques, les surfaces, les normes et procédures à respecter).





ZOOM SUR LES SOLUTIONS POUR VOS DÉCHETS VOLUMINEUX

Pour rappel, il est de la responsabilité de chaque locataire de gérer ses déchets volumineux : il est totalement interdit de les abandonner dans les espaces communs des immeubles ou dans la rue.

Plusieurs solutions existent pour les jeter de manière responsable :

- ▶ La reprise en magasin (pour l'électroménager par exemple),
- ▶ La réutilisation (don aux associations comme Emmaüs par exemple),
- ▶ Les déchetteries,
- ▶ L'enlèvement sur appel de professionnels.



MAIS QU'EST-CE QU'ON APPELLE UN ENCOMBRANT ?

Anciens meubles, appareils électroménagers... Les encombrants sont des déchets qui, du fait de leur poids et de leur volume, ne sont pas pris en charge par le service de collecte des ordures ménagères.

La loi n'établit pas de liste des encombrants, mais en pratique il peut notamment s'agir des choses suivantes : table, chaise, armoire, meuble de cuisine, lit, matelas et sommier, machine à laver, téléviseur, réfrigérateur, four, cuisinière, appareil de chauffage, aspirateur, porte, fenêtre, volet, revêtement de sol, baignoire, évier, lavabo, ballon eau chaude, poussette, landau, siège auto, tondeuse, barbecue, mobilier de jardin, vélo, appareil sportif, ...

Mais attention certains déchets volumineux ne sont pas considérés comme des encombrants, notamment :

- Les gravats : ils doivent être amenés en déchetterie
- Les pneus usagés : ils doivent être repris gratuitement par votre garagiste
- Les bouteilles de gaz : elles doivent être déposées à un point de collecte
- Les véhicules à moteur : ils doivent être traités par un professionnel agréé.

Si vous souhaitez vous débarrasser de vos encombrants, vous devez les déposer dans l'une des déchetteries à votre disposition.

Celles-ci acceptent également les gravats, ferraille, déchets de jardin, ainsi que certains déchets dangereux (produits de bricolage, huiles de vidange et batteries). Les objets réutilisables peuvent aussi être déposés dans les recycleries.

Si c'est impossible pour vous, vous pouvez faire une demande d'enlèvement.

Si votre commune dispose d'un service d'enlèvement, vous avez la possibilité de prendre un rendez-vous par téléphone : vous contactez la mairie ou le service des encombrants de votre commune pour demander le débarras de vos déchets. Ce service est généralement payant. Si votre commune n'a pas de service approprié elle peut vous donner les coordonnées d'une société privée « un débarrasseur » spécialisée dans ce genre d'enlèvement. Une prestation elle aussi payante.

Le tri sélectif

Pour pouvoir être recyclées, plusieurs catégories de déchets ne doivent pas être mélangées avec les ordures ménagères. Les emballages en plastique, en carton ou en métal, ainsi que les papiers et journaux doivent être déposés dans les bacs de tri à couvercle jaune. Le verre doit quant à lui être déposé dans les containers à verre de votre commune.

ACTUALITÉS SEMCODA

SAINT MARTIN DU FRESNE (01) Bientôt une MARPA* dans la commune

Jeudi 9 mars 2023, à Saint Martin du Fresne, a eu lieu la pose de la première pierre de la future Marpa (Maison d'Accueil Rurale pour les Personnes Agées) : Les Fritillaires.

Dominique TURC, maire de la commune, Bernard PERRET Directeur général de la SEMCODA, et de nombreux élus se sont réunis pour cet événement.

Les travaux de la MARPA sont déjà bien avancés. La livraison est prévue début 2024.

*MARPA : Maison d'Accueil Rurale pour les Personnes Agées)



SAINT CYR SUR MENTHON (01) Pose de la première pierre du nouvel espace de santé



Bientôt un nouvel espace de santé mais pas que... !

A Saint Cyr sur Menthon (01) le samedi 4 mars 2023 a été lancé le top départ d'un projet de 3 millions d'euros incluant maison de santé, projet Haissor et logements, le tout made in SEMCODA.

Un bel ensemble soutenu par le département de l'Ain qui a pu aussi se formaliser grâce aux "fonds friches" France Relance puisqu'il s'agit de la requalification d'une friche.

Les espaces professionnels dédiés aux métiers de santé sont commercialisés par CARRE PRO Immobilier.

BELLEY (01)

Le quartier Ilot de la Vieille Porte a été inauguré



Vendredi 22 septembre 2023 a eu lieu l'inauguration du nouveau quartier Îlot 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 intergénérationnelle, 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'Îlot de la Vieille Porte est un véritable lieu de vie, apprécié par les belleyens.

Notons que cette journée d'inauguration a été une belle réussite grâce aux animations proposées par Pascale BAL, maîtresse de maison de la résidence 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 !



BOËGE (74)

Début des travaux pour la gendarmerie

Le futur bâtiment de la gendarmerie doit remplacer les installations actuelles devenues trop petites, notamment suite aux fusions des communes de Boège et de Lullin. 11 militaires sont rassemblés dans un seul et même bâtiment, fait pour accueillir 6. Avec un cahier des charges très précis et détaillé, le chantier attendu depuis plus de 6 ans, va débuter.

La pose de la première pierre de cette future brigade de gendarmerie a eu lieu le mardi 25 avril après-midi à Boège en présence des élus. Fabienne SCHERRER maire de la commune a eu le privilège de sceller cette première pierre aux côtés des élus et des instances supérieures de la gendarmerie.

Fabienne SCHERRER maire de Boège, Martial SADDIER Président du Conseil départemental de la Haute-Savoie, Yves LE BRETON Préfet de la Haute-Savoie, Christian RODRIGUEZ Directeur général de la gendarmerie nationale étaient présents à cet événement.



BELLIGNAT ET OYONNAX (01)

A la rencontre des habitants pour le lancement des travaux de réhabilitation

BELLIGNAT - LE PRÉ DES SAULES

Jeudi 14 septembre 2023, Bernard PERRET Directeur Général de la SEMCODA, Véronique RAVET Maire de Bellignat, en présence de nombreuses personnalités et des locataires, ont lancé les travaux de réhabilitation sur la commune de Bellignat, quartier "Le Pré des Saules".

Plus de 7 millions d'euros seront consacrés à la réhabilitation de 86 logements et une batterie de garage. Des travaux de toitures, façades, terrasses, salle de bains, ventilation, électricité, halls d'entrées, paliers d'étages seront réalisés. Ces travaux devraient s'achever à l'été 2024.



OYONNAX - LA PLAINE - BEAUMARCHAIS

Jeudi 28 septembre 2023, Bernard PERRET Directeur général de la SEMCODA, Carmen FLORE Conseillère départementale du canton d'Oyonnax, Michel PERRAUD Maire d'Oyonnax et Jacques VEYRON 1er adjoint de la commune ont officiellement lancé les travaux de réhabilitation d'Oyonnax Beaumarchais.

Après 2 ans d'études de faisabilité, la SEMCODA a débuté les travaux : rénovation de 300 appartements, création de balcons ou d'ascenseur, reprise de l'étanchéité, isolation des façades, remplacement des menuiseries.... De quoi apporter plus de confort à chaque logement. Un chantier de grande envergure qui devrait être terminé en 2026.

Ainsi, c'est avec le sourire que les habitants de Beaumarchais ont accueilli l'événement. Fidèles à leur quartier, ils sont venus nombreux pour poser leurs questions et visiter le logement témoin. Un moment d'échange en toute convivialité qui a permis de rassurer la population.

EN CHIFFRES	
BELLIGNAT	OYONNAX
86 logements rénovés + une batterie de garage	140 logements rénovés
7 123 248€TTC montant total de l'opération	10 133 966,78€TTC montant total de l'opération
18 mois de travaux	18 mois de travaux



OYONNAX ET BELLIGNAT (01) Les fêtes de quartier ont fait le plein

Que ce soit sur le quartier de la Plaine à Oyonnax ou celui du Pré des Saules à Bellignat, les habitants se sont donnés rendez vous fin juin pour partager avec les associations et les bailleurs social une belle journée de détente.

Toujours friands d'information concernant la restructuration et la rénovation de leurs quartiers, ils sont venus à la rencontre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage sollicité par SEMCODA pour poser des questions, lever des doutes, et tout comprendre de cette transformation à venir...

Un quizz était organisé avec distribution de jeux de 7 familles ce qui a ravi les enfants.



TOURNUS (71) La gendarmerie a ouvert ses portes



Vendredi 29 Septembre 2023, Le Préfet de Saône et Loire, le Général, le Colonel commandant le groupement de gendarmerie départemental de Saône et Loire, la député, le Sénateur, le Maire et le Directeur Général de la SEMCODA, en présence de nombreuses personnalités, ont inauguré la gendarmerie de Tournus.

Cette réalisation se compose d'une gendarmerie de 700 m2 et de 18 logements pour les gendarmes.

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



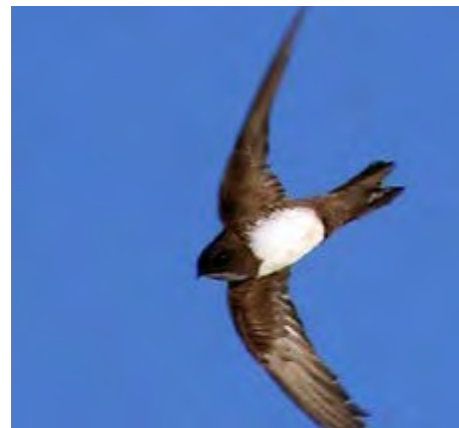
RILLIEUX-LA-PAPE (69) Protéger les oiseaux de nos façades

RENCONTRE AVEC EDOUARD
RIBATTO, ÉCOLOGUE

La neutralisation des nids, est une opération de protection des espèces avant la démolition et la réhabilitation du bâtiment 8/10 rue Renoir.

Après étude d'impact et diagnostic, cette opération de sauvegarde des espèces a dû être mise en place avant de commencer les travaux de réhabilitation et démolition des bâtiments dans le cadre du programme de rénovation urbaine que nous menons sur Rillieux la pape.

L'objectif de l'opération : empêcher les oiseaux et mammifères de se trouver sur place lors de la démolition ou lors des lourds travaux d'isolation des façades programmés dès ce printemps.



Martinet à ventre blanc



Pipistrelle de Kuhl

Les murs ont des oreilles...

Toute l'équipe était au rendez-vous car ici, vivent sur nos façades et sous les toitures, des pipistrelles de Nathusius, des pipistrelles communes, des pipistrelles de Kuhl, des moineaux communs, des Rougequeue noirs, des mésanges charbonnière mais aussi, pendant la saison estivale, des martinets à ventre blanc (espèce incroyable qui peut voler pendant 6 mois sans s'arrêter).

La mission des écologues est d'inspecter à l'aide d'un endoscope (appareil qui permet d'explorer l'intérieur des murs pour détecter la présence de vie) tous les interstices et fissures puis, si le nid est vide, de poser le matériel approprié afin d'éviter les retours des oiseaux ou des chauves-souris. Pour les chauves-souris le dispositif est un peu plus complexe car ce n'est pas un système d'obturation mais, comme elles dorment le jour, un moyen qui permet leur sortie et empêche leur entrée à leur retour, les incitant à aller nicher ailleurs.



Endoscope



Matériel d'obturation

Réception de la nacelle, récupération des équipements dans les caves, harnachement des équilibristes... le 10 rue Renoir s'est réveillé au bruit de l'énorme moteur Haulotte succédant à celui du camion poubelle. L'agence de Rillieux avait prévenu tous les locataires afin qu'ils ne soient pas surpris de voir une nacelle devant leur fenêtre de bon matin !

Aujourd'hui l'intervention du jour concernait le 10 rue Renoir et toute la façade de la partie du bâtiment qui va être abattu. La seconde intervention sur la partie du bâtiment à réhabiliter se fera dans un second temps et l'équipe profitera cette fois-ci des échafaudages destinés aux futurs travaux.

Nos immeubles sont pour eux comme des falaises !

« Mais pourquoi tous ces oiseaux choisissent ils de vivre dans les interstices de ces bâtiments ? » L'écologue répond : « Pour eux les façades des immeubles sont comme des falaises. Ils y trouvent des espaces ou y créent des trous pour y nicher, ils profitent aussi de la protection et de l'isolation du bâtiment. Ici nous sommes en « altitude » entre la Saône et le Rhône, les espaces paysagers sont nombreux, il y a des insectes donc... les espèces trouvent de quoi se nourrir et des lieux pour se reproduire. D'ailleurs, maintenant, à chaque construction, il est nécessaire de prévoir des zones d'accueil au niveau des installations d'isolation par l'extérieur pour les chauves-souris ou les espèces protégées lorsqu'elles sont identifiées sur le site. »



Quelques chiffres :

Les missions de préservation des espèces dans le cadre des travaux de l'ANRU représentent généralement 1% du budget.

La surface à traiter est vaste : 260 mètres linéaires sur 7 étages par face.

VIRIAT (01)

Le futur foyer de l'Adapei verra le jour en 2024



Ce 13 juin 2023, à Viriat, Marie-France COSTAGLIOLA, Présidente de l'Adapei, Bernard PERRET, Directeur Général de la SEMCODA et Maire de Viriat, Martine TABOURET, Vice-Présidente du Conseil Départemental, Alexis MORAND, Conseiller Départemental du Canton, et Jérôme BUISSON, député de la quatrième circonscription de l'Ain ont posé symboliquement la première pierre du futur projet.

Depuis 20 ans, il est question d'un nouveau foyer d'hébergement ADAPEI, avec l'objectif de rassembler les résidents des foyers Croix Blanche, Près de Brou et Village. Ce foyer sera construit grâce aux compétences techniques de la SEMCODA et géré par Carré Pro Immobilier.

Le permis d'aménager a été déposé courant juin, suivi du permis de construire. Les travaux de construction suivront, pour une livraison prévue en 2026. Le foyer proposera 73 logements dont 11 appartements semi-inclusifs de type T1, 20 logements de type studios et 42 chambres de type foyer avec blocs sanitaires. Cette structure bénéficiera d'espaces collectifs et de services adaptés prenant en compte la diversité des besoins des travailleurs en situation de handicap et s'adaptant à chacun.



19° CHEZ SOI, chacun participe, tout le monde en profite !



19° CHEZ SOI, POURQUOI ?

Respecter une température raisonnable dans son logement, c'est un choix judicieux pour sa santé, pour son budget ; c'est un geste important pour l'environnement... et c'est aussi appliquer la loi. Cela participe en plus à l'effort national destiné à éviter le plus possible les coupures de chauffage en hiver.

Régler son chauffage à 19° est une bonne température qui concilie tous ces atouts et bénéfiques. 19° chez soi, chacun participe, tout le monde en profite !

Trop chauffer son intérieur peut avoir des conséquences désagréables sur la santé : difficultés pour respirer, accentuation des problèmes de circulation sanguine, développement de bactéries indésirables, sommeil irrégulier... 19° c'est bon pour la santé !

PENSEZ-Y, MÊME EN HIVER !

L'aération deux fois par jour pendant 5 minutes permet de renouveler l'air.



19° est la température médiane d'un mois de juin normal
Les températures en juin varient généralement entre 25° et 13°.

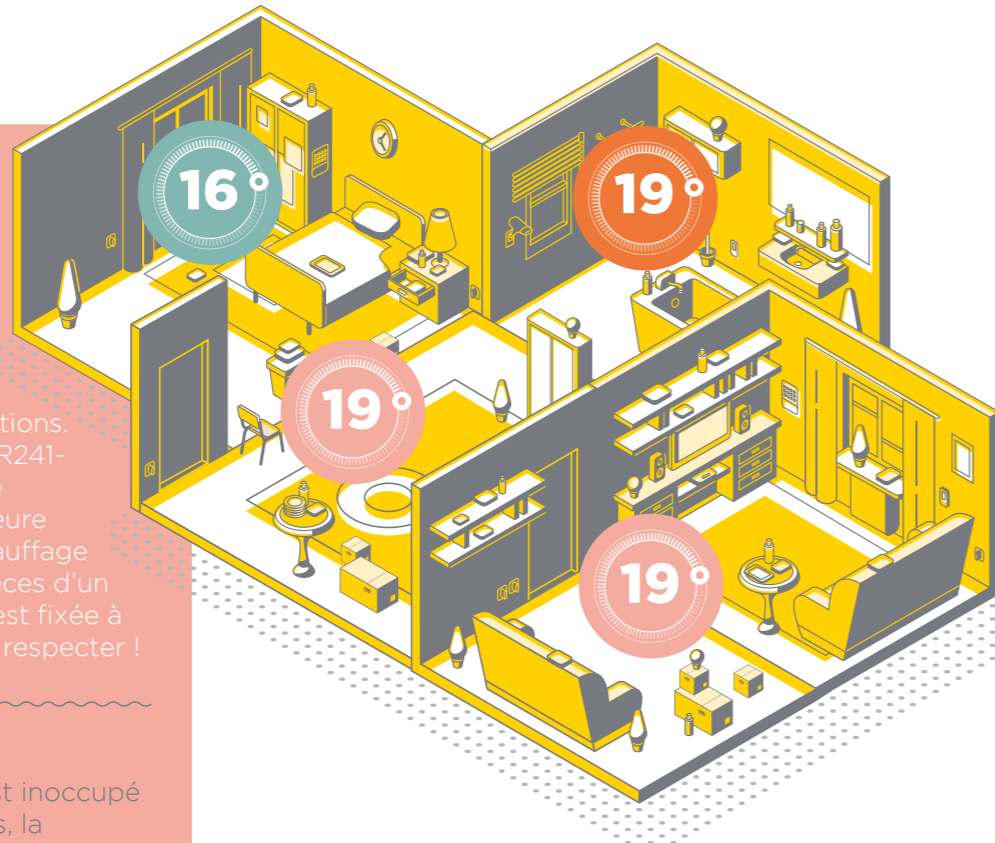
LES DANGERS DU MONOXYDE DE CARBONE

19° C'EST LA LOI

La législation régleme la température des habitations. Les articles R241-26 et R241-27 du Code de l'énergie fixent une limite supérieure à la température du chauffage pour l'ensemble des pièces d'un logement. Cette limite est fixée à 19°C, c'est normal de la respecter !

MAIS AUSSI...

Lorsque le logement est inoccupé pendant 24 à 48 heures, la température maximale est fixée à 16°C. Au-delà de 48 heures, elle est de 8°C.



LA BONNE TEMPÉRATURE CHEZ SOI, PIÈCE PAR PIÈCE

Qu'est-ce qu'une bonne température ?
Tout simplement, une température qui vous permet de n'avoir ni trop chaud, ni trop froid chez vous.
Si votre dispositif de chauffage le permet, vous pouvez moduler les températures en fonction de vos pièces.

19° C'EST ÉCONOMIQUE

19°C est la température qui permet de concilier confort et économies. Avec le risque de pénuries et l'augmentation générale et importante des prix de l'énergie, toutes les options sont bonnes pour vous aider à alléger votre budget et vos factures. 19° c'est mieux pour les fins de mois...

BON À SAVOIR !

Baisser le chauffage de 1°C seulement permettrait de réduire sa consommation de 7% ! * Et donc de limiter les hausses de sa facture énergétique...

*Source ADEME

MÉMO

LA TEMPÉRATURE RÉGLEMENTAIRE

La température réglementaire se mesure au centre d'une pièce à 1,5 m. du sol.

La température réglementaire est de 19°C, selon le Code de l'énergie Articles R241-26 et R241-27 du Code de l'énergie, créés par décret n° 2015-1823 du 30 décembre 2015 et toujours en vigueur, fixent quant à eux la limite supérieure à 19°C en moyenne. Cette limite de 19°C est valable pour l'ensemble des pièces du logement.

LE MONOXYDE DE CARBONE EST DANGEREUX

Le monoxyde de carbone est un gaz très dangereux :

- il ne se voit pas et ne sent rien.
- Mais quand on le respire, il prend la place de l'oxygène.
- On a mal à la tête, envie de vomir, on est très fatigué.
- On peut aussi s'évanouir ou même mourir.
- Pour parler du monoxyde de carbone, on dit aussi « CO ».

> D'OÙ VIENT LE MONOXYDE DE CARBONE ?

Ce gaz vient des appareils de chauffage ou de cuisson qui marchent au gaz, au bois, au charbon, à l'essence, au fuel ou à l'éthanol.

Ce gaz ne vient pas des appareils électriques.

La cuisinière, la chaudière, le chauffe eau, les chauffages d'appoint pas électriques, poêle, cheminée... sont des appareils qui peuvent produire du monoxyde de carbone quand ils ne marchent pas bien.

D'autres appareils produisent du monoxyde de carbone : brasero et barbecue, groupe électrogène, moteur de voiture, de moto ou d'appareil de bricolage.

> EN CAS D'URGENCE

Quand un appareil de chauffage ou de cuisson marche et que vous avez mal à la tête, envie de vomir, ou si vous vous sentez mal, il y a peut-être du monoxyde de carbone chez vous :

- ouvrez les fenêtres et les portes,
- arrêtez les appareils de chauffage et de cuisson,
- sortez de chez vous



> POUR SE PROTÉGER : BIEN UTILISER VOS APPAREILS

- Aérez chaque jour votre logement pendant au moins 10 minutes, même en hiver.
- N'utilisez pas les appareils de cuisson, cuisinière, brasero, barbecue... pour vous chauffer,
- Ne bouchez pas les ouvertures qui permettent à l'air de circuler (sous les portes, dans la cuisine, la salle de bain, etc.),
- N'utilisez pas les appareils prévus pour dehors (barbecue, brasero) dans le logement,
- Ne laissez pas votre moteur de voiture allumé dans le garage,
- Utilisez un chauffage d'appoint au maximum 2 heures de suite et dans une pièce avec aération,

> PLUS D'INFOS :

- Mairie de votre commune
- Professionnels : plombier, chauffagiste
- Centre anti-poison
- Agence régionale de santé : www.ars.sante.fr

Appelez les secours :

18 : Pompiers / 15 : Samu
114 ou urgence114.fr : pour personnes sourdes et malentendantes (visiophonie/tchat/sms/fax)
112 : Numéro d'urgence depuis un portable
Attendez l'accord des secours avant de rentrer chez vous.

ET SI NOS RÉSIDENCES RÉSEDÀ ÉTAIENT FAITES POUR VOUS ?

La SEMCODA a toujours souhaité être au plus proche des besoins de ses locataires en matière de logement, en construisant avec attention des solutions accessibles au plus grand nombre, allant du foyer étudiant à la maison de retraite.

Elle vous invite aujourd'hui à découvrir l'une de ses offres locatives, les Résidences RESEDA, destinées plus particulièrement aux personnes autonomes, qui souhaitent rester indépendantes dans leur vie quotidienne, mais pour qui l'isolement est une crainte.

Cela peut être vous, si vous avez plus de 60 ans, vos parents ou vos grands-parents.

Situées en cœur de ville ou sereinement à la campagne, nos 45 résidences proposent toutes des appartements de qualité (du T2 au T4), accessibles aux personnes à mobilité réduite, avec pour la grande majorité une terrasse ou un balcon.

Mais ce qui caractérise ces résidences ce sont les espaces de convivialité pour partager, pratiquer une activité ou profiter d'une animation, afin de ne pas rester seul(e)s les jours où l'on a besoin de compagnie.

De plus, une personne dédiée à la résidence est présente sur les lieux, chaque jour de la semaine, pour veiller sur la qualité de vie de tous et entretenir la résidence.

Enfin, nos locations RESEDA peuvent bénéficier d'aides sociales (APL). Cela vous permet de conserver vos droits en déménageant.



CELA VOUS INTÉRESSE, VOUS SOUHAITEZ DES INFORMATIONS ?

Rendez-vous sur : www.reseda.immo, appelez le 04 81 51 03 51 ou envoyez un message à residences.seniors@semcoda.com et si vous préférez le papier... renvoyez le coupon ci-dessous lisiblement rempli.

*Au plaisir de vous rencontrer prochainement !
L'équipe RESEDA*

RÉPONSE à renvoyer à RESEDA Immobilier 50 rue du Pavillon 01000 Bourg en Bresse

Oui je suis intéressé par votre offre RESEDA. Je souhaite plus d'informations et/ou visiter une résidence.

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Code Postal : _____ Ville : _____

Merci de me rappeler au N° de téléphone : _____



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.



Retrouvez toutes nos offres sur www.prailia.com

COLIGNY (01)

« Montée des Jonquilles »

5 TERRAINS

1 047 m² à 1 179 m²

viabilisés

LIBRES CONSTRUCTEURS

A partir de

68 000 €

POLLIAT (01)

« ZAC du Pré Vulin »

38 TERRAINS

310 m² à 686 m²

viabilisés

LIBRES CONSTRUCTEURS

A partir de

48 500 €

JASSERON (01)

« La Mare »

TERRAIN

751 m²

viabilité en bordure

LIBRE CONSTRUCTEUR

88 000 €

LE MIROIR (71)

« L'Abbaye »

13 TERRAINS

600 m² à 1 000 m²

viabilisés

LIBRES CONSTRUCTEURS

A partir de

20 000 €

BONNEVILLE (74)

« Les Rosières »

10 TERRAINS

830 m² à 1 990 m²

viabilisés

LIBRES CONSTRUCTEURS

A partir de

205 000 €

RENSEIGNEMENTS : 06 61 80 33 19

APRICOT IMMOBILIER



Vous souhaitez devenir propriétaire en toute sécurité ?
Vous souhaitez acquérir un logement neuf et réaliser des économies d'énergie ?
Vous souhaitez profiter d'avantages notariés et fiscaux pour votre projet immobilier ?

**Saisissez les bons plans immobilier neuf
et donnez du goût à vos projets avec APRICOT IMMOBILIER !**

LA FIABILITÉ

D'UN GRAND GROUPE IMMOBILIER

APRICOT IMMOBILIER est la marque de promotion immobilière de la SEMCODA, l'un des tout premiers intervenants sur le marché de l'immobilier en Auvergne-Rhône-Alpes et en Bourgogne-Franche-Comté avec un patrimoine de plus de 32 000 logements à son actif, répartis sur 7 départements.

Notre expérience reconnue dans les métiers de l'immobilier vous offre toutes les garanties de fiabilité et pérennité pour l'acquisition de votre résidence principale ou dans le cadre d'un investissement.

Chaque jour, l'ensemble de nos collaborateurs s'engage à agir en faveur de la réussite de votre projet immobilier.

APRICOT À VOTRE ÉCOUTE

Pour vous aider à préparer et réaliser votre projet immobilier dans les meilleures conditions :

Notre équipe commerciale répond à vos questions, cible vos besoins et vous accompagne tout au long de vos projets.

Notre conseillère en financement vous accompagne dans l'étude et le montage de votre dossier.

apricot
immobilier

La promotion immobilière
SEMCODA

APRICOT-IMMOBILIER

04 74 50 98 50

apricot-immobilier.com

► VALSERHÔNE (01)

LA FILATURE

Dernier appartement T3 disponible (n°24/B3)
Avec loggia et garage
Disponibilité immédiate
Contact : Franck DUFOUR
06 32 03 30 68

180 000 €



► BUELLAS (01)

LE RELAIS DE CORGENON

Derniers appartement T3 et T4 disponibles
(n°1022 et 2022) - Avec balcon et garage
Disponibilité immédiate
Contact : Marine BOUILLOUX
07 61 12 33 45

A partir de
171 914 €



► MONTLUEL (01)

LE PARC BELLEVUE

Dernier appartement T3 disponible (n°5001)
Avec terrasse et garage
Disponibilité immédiate
Contact : Marine BOUILLOUX
07 61 12 33 45

219 000 €

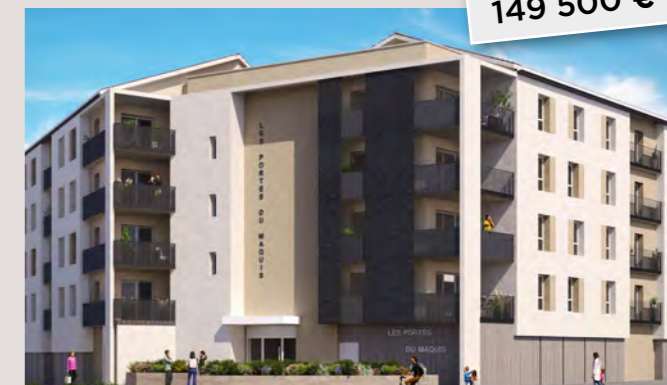


► BOURG EN BRESSE (01)

LES PORTES DU MAQUIS

Appartements disponibles du 2 au 4 pièces
avec balcons, terrasses, stationnements privatifs
et locaux à vélos - Livraison 2e semestre 2025
Contact : Marine BOUILLOUX
07 61 12 33 45

A partir de
149 500 €



► BOURG EN BRESSE (01)

LES TERRASSES DU MAIL

Appartements disponibles du 2 au 4 pièces
Avec balcons, terrasses, jardin et garage
Livraison : 2ème semestre 2025
Contact : Marine BOUILLOUX
07 61 12 33 45

A partir de
114 800 €



► TULLINS (38)

ISIS (1)

Dernier appartement T2 disponible (n°2036)
Avec balcon, garage et cellier
Disponibilité immédiate
Contact : Odile ABILIO
06 75 31 43 71

A partir de
122 281 €



OPÉRATION 0 PAPIER

Nos économies ont fait des heureux !

La SEMCODA s'engage sur des enjeux environnementaux tant sur les bâtis de nos programmes que sur la vie de l'entreprise.

Pour nous motiver dans notre démarche vertueuse, nous avons souhaité nous engager auprès d'une association et transformer nos économies de papier en arbres plantés.

Ainsi, en décembre 2022, en partenariat avec l'Association Prenons Racine, l'entreprise a pu financer la plantation d'une centaine d'arbres à Massieux, pour la création d'une mini forêt.

Les écoles, les collaborateurs de la SEMCODA et les élus ont passé une matinée pour planter les arbres. Depuis cette date, la mini forêt grandit et le paysage change. Les services de la commune continuent de la chouchouter.



Un nouveau projet de mini forêt

En 2023 nos économies de papier sont toujours dédiées à un projet de plantation. Mais cette année, notre projet sera d'agrémenter l'espace de l'une de nos résidences RESEDA : La résidence du Molliat à LAGNIEU.

Toujours en partenariat avec l'association Prenons Racines, la mini forêt sera plantée très prochainement. Les locataires de la Résidence du Molliat de Lagnieu seront invités à participer.



DE NOUVEAUX PROJETS
POUR 2023

COMMENT CONTACTER mon agence SEMCODA ?



**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

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.semcode.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

