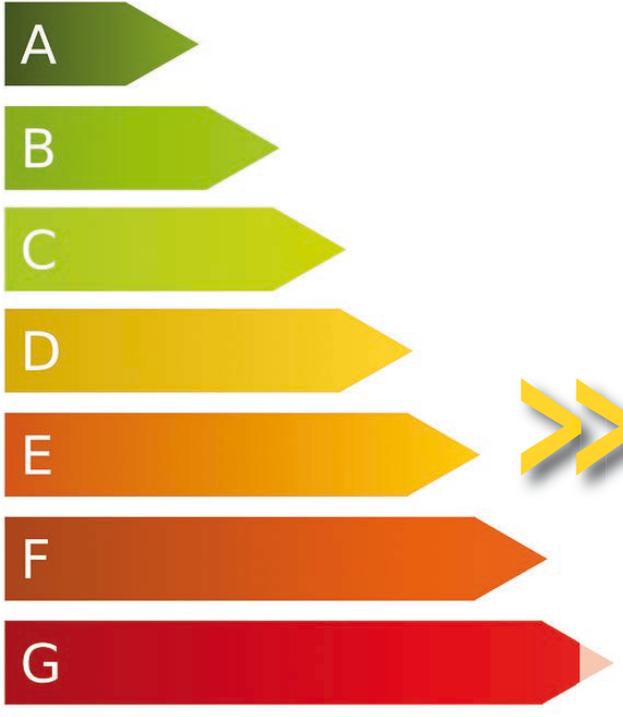




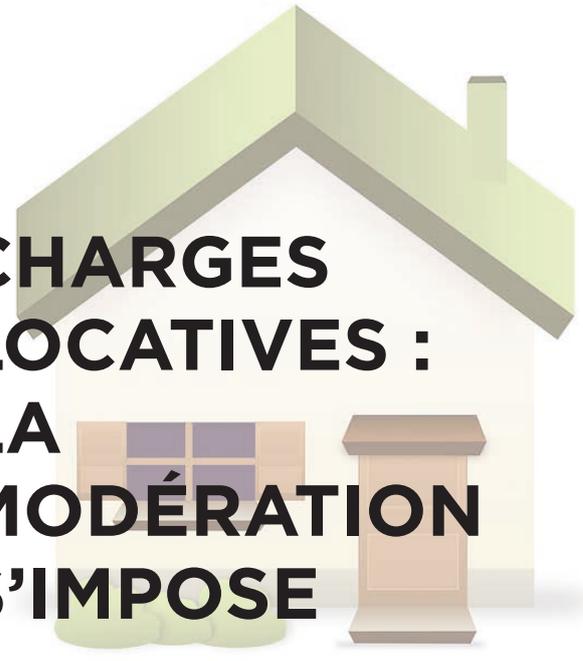
N°07  
JUILLET 2023

# L'ESQUISSE

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



## CHARGES LOCATIVES : LA MODÉRATION S'IMPOSE



**VENTE DE  
PATRIMOINE :  
LES COMMUNES  
S'IMPLIQUENT**



**ST CYR SUR  
MENTHON  
SOIGNE SES  
SENIORS**



# EDITO

edito



C'est peu de le dire, il devient de plus en plus difficile d'équilibrer les opérations de construction de nouveaux programmes immobiliers dans le contexte actuel ! Bien entendu, il faut au préalable, et ceci quelque soit le moment, un soutien politique local avéré. Tout nouveau projet doit correspondre à un besoin, une attente exprimée par les décideurs locaux. L'envie et l'intégration dans l'environnement au sens large sont évidemment nécessaire. Nécessaire mais malheureusement pas suffisant ! Car entre les augmentations des coûts de construction, du foncier, ceux de l'énergie, l'évolution des taux d'intérêt, notamment celui du Livret A, taux référent pour les bailleurs sociaux, le bouclage financier des opérations ressemble plus à un parcours du combattant qu'à un long fleuve tranquille. Pour autant, les deux projets présentés dans ce numéro symbolisent à eux seuls la volonté de Semcoda de ne rien lâcher, de trouver avec les élus et l'ensemble des partenaires, les solutions les plus adaptées pour résoudre des équations parfois à plusieurs inconnus.

L'activité de notre Comité d'engagement interne qui a en charge de valider les projets, témoigne également de notre exigence de répondre aux attentes exprimées. Pour l'année 2022, le comité d'engagement s'est réuni 21 fois et à examiner 100 dossiers. Sur ces 100 dossiers, 85 ont reçu un avis favorable et représentent :

- 17 opérations de réhabilitation pour un total de 776 logements
- 52 opérations de production d'offres nouvelles représentant 1211 logements dont 613 logements locatifs sociaux, ceux-ci mobiliseront plus de 30 Millions de fonds propres
- 18 opérations d'aménagement ou de revente de foncier

Même si les opérations ainsi labellisées par Semcoda ne seront pas toutes couronnées de succès, le parcours de l'intention à la réalisation étant particulièrement escarpé, cette activité montre que Semcoda reste un acteur majeur du développement des territoires et à l'écoute des collectivités.

N'hésitez pas à nous contacter !

**Bernard PERRET**  
Directeur général





# 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 réétudiés 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 ».





# LA VENTE DE PATRIMOINE UNE OPPORTUNITÉ POUR LES LOCATAIRES

Avec pour optique de proposer à certains de ses locataires d'accéder à la propriété, la SEMCODA a mis en vente différents programmes, à destination prioritaire de leurs résidents. Aides administratives et tarifs très attractifs complètent un tableau des plus réjouissants pour des foyers ayant des difficultés à accéder à la propriété jusqu'ici.

« Passer du statut de locataire à celui de propriétaire est une étape importante confiée à Jaime Govou, directeur de la vente de patrimoine pour la SEMCODA. Dans ce contexte, les choix que nous faisons ne sont pas dictés par le hasard et répondent à une volonté de renouveler notre parc immobilier, tout en donnant des opportunités à ceux qui souhaitent s'en saisir ». Ainsi, des commissions d'arbitrage ont été organisées depuis 2021 pour identifier les programmes devant potentiellement être mis en vente. Une information est ensuite transmise à la municipalité concernée afin d'en récolter l'avis avant que n'arrive la validation en préfecture. Une démarche prenant environ 8 mois et à l'issue de laquelle commence un nouveau temps fort de ces ventes de patrimoine : l'information des locataires. « Nous avons organisé des réunions avec ces derniers, pour chaque programme proposé à la vente. Le but était de sensibiliser ces potentiels acquéreurs à l'opportunité qui se présentait à eux. La plupart du temps, les élus sont également présents afin de rassurer les habitants de leur commune et montrer l'implication de la municipalité dans ce



Jaime Govou

changement de vie ». Au 17 avril, c'est quelques 383 logements qui ont ainsi été proposés à la vente sur les 7 départements couverts par la SEMCODA, regroupant des programmes plus ou moins importants, en termes de nombre de logements. Dans ce contexte, ceux qui souhaiteraient acheter se positionneront la première année. Par la suite, chaque bien demeuré en location sera remis en vente au départ de son locataire, ouvrant ainsi le spectre d'éligibilité en priorité à toute personne sous plafond de ressource ou logée par un bailleur social, qu'il s'agisse de la SEMCODA ou non.

## Une implication importante de la part des communes



Claudie Saint-André

Construisant son avis selon différents critères allant de l'équilibre du quartier, l'intégration du programme ou encore les bénéfices pour les acquéreurs, chaque municipalité a également le choix de s'impliquer dans les réunions d'information qui s'ensuivront. C'est l'optique qu'a choisi de suivre la mairie de Bourg-en-Bresse en étant présente aux côtés de ses habitants comme du bailleur social le 13 avril 2023. « Nous avons la chance



Réunion publique

d'être dans une zone qui n'est pas en tension concernant le nombre de logements sociaux indique Claudie Saint-André, déléguée à l'urbanisme et à l'aménagement. Dans ce contexte et dans la mesure du possible, il nous semble alors judicieux d'accéder aux requêtes des bailleurs comme la SEMCODA. Pour ce qui est de la suite, je pense qu'il est important que chaque commune soit présente à la réunion d'information afin que les locataires constatent l'intérêt des collectivités, et leur volonté de les accompagner dans ce changement important». Demeurant propriétaire de chaque appartement n'ayant pas trouvé acquéreur, la SEMCODA restera également à la gestion de chaque opération en tant que syndic de copropriété. Un point rassurant pour les municipalités qui compensent certaines incertitudes, quant à l'avenir. « En tant que commune de plus de 3500 habitants, nous sommes tenus à accueillir 25% de logements sociaux à minima, précise Gontran Brozzoni, adjoint délégué à la santé et au social pour la mairie de Bèlignieux. Accepter ce type de projet n'est donc pas anodin pour nous, sachant qu'il n'existe aucun programme de constructions pour nous permettre de rester dans ce pourcentage ». Un contexte encore complexifié par la loi ZAN, limitant les communes dans leur artificialisation des années à venir.



Gontran Brozzoni

### Une opportunité bien accueillie par les locataires

Informés par les réunions d'informations, les locataires des différents programmes



Daniel Fabre

concernés ont été nombreux à se déplacer pour en savoir davantage. À Ambérieu-en-Bugey, ils étaient pratiquement tous là comme l'indique Daniel Fabre, maire de la ville. « Les premières questions étaient "pensez-vous vraiment que je peux y avoir droit ?". Pouvoir se mettre en position d'accéder à la propriété dans des conditions aussi facilitantes, c'est le tapis rouge et cela a fait venir les locataires. Cette opération agrège plusieurs vertus et nous sommes ravis de voir qu'elle est bien reçue par les habitants du programme proposé à la vente. » À Bourg-en-Bresse, les personnes présentes semblaient également intéressées. « La SEMCODA propose un véritable accompagnement sur tous les sujets qui peuvent faire peur. Faire les simulations, remplir le dossier, trouver un prêt... Réaliser ce type de réunion était une très bonne idée pour informer chacun convenablement et permettre aux questions de trouver réponse. » Enfin, à Bèlignieux, quelques achats ont découlé des suites de la réunion d'information. Certains locataires ne souhaitant pas acheter et soucieux de pouvoir ou non rester dans leur logement ont également pu être rassurés. Côté SEMCODA, ces réunions sont l'occasion parfaite pour identifier rapidement de potentiels acquéreurs et répondre à leurs questions. « Tous les acteurs pouvant accompagner les futurs propriétaires sont là durant chaque réunion, indique Jaime Govou. La mairie, un géomètre, les syndics, et même un courtier à vocation sociale. Entourer nos locataires, c'est notre rôle et nous le prenons à cœur collectivement ».



# SAINT-CYR-SUR-MENTHON DE NOUVELLES STRUCTURES QUI FONT DU BIEN

Cette commune de 1900 habitants, situé dans le du Val de Saône, accueillera bientôt une Résidence Haissor, une Maison de Santé et de nouveaux logements. Elle en profitera pour renforcer son centre-village.

Le samedi 4 mars, la pose de la première pierre d'un projet multiple, à Saint-Cyr sur Menthon, venait enfin mettre un terme à une très longue attente, entamée en 2016 avec la naissance d'une réflexion conjointe entre les élus de l'époque et la direction de la SEMCODA visant à recentrer la dynamique communale autour d'un centre-village trop peu marqué. De cette idée naissait alors le projet de construire conjointement une Maison de Santé, une Résidence Haissor (Habitat intermédiaire service solidaire regroupé) et une soixantaine de logements.

Malheureusement, au fil des ans, plusieurs freins importants apparaissaient successivement, se manifestant tout d'abord sous la forme d'un refus de permis de construire, puis par le retrait de l'organisme constructeur en raison de difficultés financières et organisationnelles que chacun a encore à l'esprit...

Mais malgré toutes ces problématiques, les élus de la commune ont toujours refusé de renoncer à ce projet. « Nous ressentions pleinement tout l'intérêt de ce programme qui permettait tout à la fois de fidéliser nos professionnels de santé, de rapprocher leurs activités des bâtiments publics (mairie, groupe scolaire, salle polyvalente)

pour créer un vrai centre, et de proposer de nouvelles solutions de logements, notamment pour les seniors » analyse le maire actuel Jean-Luc Camilleri.

C'est finalement l'arrivée d'une nouvelle direction et l'application d'une nouvelle politique à la SEMCODA qui auront permis de remettre le projet sur de bons rails. « Le directeur Bernard Perret et sa collaboratrice Carine Roy, directrice de la marque Carré Pro Immobilier, ont manifesté une véritable envie de voir aboutir

cette réalisation. Ils ont alors remonté leurs manches pour aller regagner la confiance de tous les acteurs, à commencer par les financeurs », précise encore Monsieur Camilleri.

Des discussions ont donc repris avec les élus pour repenser cette construction dans les bonnes dimensions et trouver la bonne articulation entre les différents décideurs, dans la compréhension et le respect mutuel. « Les relations établies avec la SEMCODA et avec le cabinet d'architecte Gerbe et Associés, entièrement à l'écoute de nos besoins et de nos problématiques, ont été déterminantes dans la réussite du projet. De son côté, la mairie a également fait évoluer sa position en amenant une subvention d'équipements pour compléter le financement du programme et en



Jean-Luc  
Camilleri





*s'engageant à prendre en charge les loyers des éventuels locaux inoccupés de la maison de santé pendant deux ans ».*

Grâce aux efforts conjugués des différentes parties, la construction a enfin pu démarrer. C'est ainsi qu'après 7 ans d'espoir, de désillusion, de réflexion et de remise en cause, le maire de Saint-Cyr-sur-Menthon posait enfin la première pierre de ce futur édifice, en compagnie de tous les acteurs de ce projet parmi lesquels Christophe Greffet, président de la communauté de communes de la Veyle, Martine Tabouret, vice-présidente du Conseil départemental de l'Ain, Patrick Chaize, sénateur, et Bernard Perret, directeur de la SEMCODA. Chacun d'eux soulignant l'importance pour les territoires d'accueillir des structures destinées aux seniors.

En effet, la population française continue de vieillir et ces personnes âgées ont des besoins spécifiques que la société doit pouvoir leur apporter afin de prolonger leur autonomie et de faciliter leur maintien dans leur commune, prioritairement en termes de santé et de logements.

Aux termes de la construction prévus pour le printemps 2024, la résidence HAISSOR offrira donc six appartements en rez-de-jardin réservés à des personnes âgées encore autonomes mais désireuses

de rejoindre des logements plus adaptés à leurs besoins actuels en termes de services, d'équipements et de proximité. Chaque appartement disposera d'équipements domotiques pour faciliter la vie des résidents, de normes d'accessibilité PMR dont une belle douche à l'italienne, et d'une terrasse privative. Une salle commune, pour partager des repas ou des temps d'animation, complétera l'installation. Par ailleurs, la commune travaille actuellement sur l'élaboration d'un Projet de vie en lien avec l'ADMR qui portera l'animation de ce lieu avec les associations locales.

Implantée au niveau supérieur, au rez-de-chaussée, la Maison de Santé regroupera tous les professionnels de santé déjà implantés sur Saint-Cyr : deux médecins généralistes, deux sage-femmes et huit infirmières réparties sur deux cabinets, une infirmière Asalée. Une ostéopathe et une psychologue clinicienne devraient rapidement venir compléter le dispositif. Restera ensuite deux cellules disponibles pour de futures implantations.

Enfin, le troisième niveau comprendra trois logements sociaux afin de favoriser l'accueil de nouvelles familles sur le village, qui viendront s'intégrer dans la vie communale. Les extérieurs seront quant à eux engazonnés

et plantés d'arbres et de haies vives. Un parking de 26 places sera réservé aux résidents et visiteurs, sur lesquelles seront installées plusieurs bornes de recharge électrique.

D'un cout global de 3 millions d'euros, ce beau projet est financé prioritairement sur les fonds propres de la SEMCODA et par le recours au crédit. Des subventions viennent cependant réduire l'effort financier dont la plus importante provient de l'Etat au titre du « fond friche ». Le département et la commune ont également apporté leur concours.

Si la municipalité peut désormais se réjouir de l'aboutissement de ce projet, elle garde aussi un œil tourné vers l'avenir. Ainsi, avec l'adoption prochaine du PLU intercommunal qui pourrait autoriser le développement d'opérations d'aménagements programmés, elle se plaît déjà à imaginer d'autres implantations autour sa Maison de Santé afin de compléter l'apparition d'un véritable centre village.

***Depuis la rédaction de cet article, M. Jean-Luc Camilleri, alors maire de Saint-Cyr sur Menthon, nous a informé de sa démission de l'ensemble de ses mandats électifs.***



## Rillieux-la-Pape : une opération de proximité rondement menée

La SEMCODA s'est récemment associée à la ville de Rillieux-la-Pape pour organiser une l'opération exceptionnelle et originale, intitulée « Goûter avec un policier et un pompier ».

Destinée en priorité aux plus jeunes, cette action cumulait plusieurs objectifs : comprendre et respecter le travail de ces professionnels, mais aussi **sensibiliser aux gestes qui sauvent, respecter les espaces réservés à l'accès des secours...**

Pour faciliter la rencontre, 3 stands avaient été montés au pied de la Tour 5 du Bottet par l'association **Espaces Jeunes, afin d'accueillir la Police Nationale et Municipale, et la SEMCODA**. Quant aux **pompiers**, arrivés avec leur camion par leur accès réservé, ils ont pu déployer leur matériel de premiers secours.

Après que les enfants aient été invités à participer à une « Chasse aux détritrus » au pied des tours, chacun a pu profiter d'un bon goûter offert par la SEMCODA et des petits cadeaux distribués par la Police et la SEMCODA.

Ce fut également une belle occasion pour les locataires d'échanger sur leurs tracas de voisinage et sur les solutions à mettre en œuvre pour préserver leur sérénité.

## Saint-Martin-du-Fresne : Une nouvelle MARPA pour 2024

Aménager chaque territoire pour faciliter le maintien des personnes âgées sur place est un des axes de travail de la SEMCODA.

C'est dans ce cadre qu'une MARPA (Maison d'Accueil Rural pour Personnes Agées) est en cours de réalisation sur la commune de Saint-Martin-du-Fresne, rue de l'Ancienne Gare. Initiée par la commune, avec le soutien de la communauté d'agglomération, et réalisée par la SEMCODA, cette construction de 750 m<sup>2</sup> regroupera 24 logements décomposés en T1 (1 logement), T1 bis (21), T2 (1) ainsi qu'une chambre réservée pour de l'accueil temporaire. Ce projet, évalué à plus de 3.5 millions d'euros, est principalement financé par emprunt bancaire, déduction faite de subventions communales et départementales, et de fonds propres de la SEMCODA.



La première pierre de l'opération a été posée le 9 mars dernier par Dominique Turc, maire de Saint-Martin-du-Fresne et Bernard Perret, directeur général de la SEMCODA, en présence de Martine Tabouret, première vice-présidente du Conseil départemental de l'Ain.

L'ouverture de la future Résidence « Les Fritillaires » devrait intervenir au premier semestre 2024.

## La SEMCODA recrute



Après avoir traversé quelques turbulences, la SEMCODA a désormais retrouvé son rythme de croissance, qui s'accompagne de nombreux recrutements dans tous les corps de métiers : juridique, commercial, administratif, entretien des bâtiments...

Pour rencontrer des candidats à l'embauche, le bailleur

social participe notamment à différents événements locaux, à l'instar du récent Market de l'Emploi organisé par la JL Bourg et regroupant une centaine d'entreprises régionales. Si cette journée fut un succès, elle n'a cependant pas suffi à pourvoir tous les postes.

L'ensemble des emplois disponibles est à retrouver, sur le site internet de la SEMCODA : **www.carrieres.semcoda.com**

Les élus ayant connaissance d'administrés au profil compatible et en recherche d'emploi, peuvent également servir d'intermédiaires et nous transmettre toute candidature pertinente.

