



GOVERNANCE

Jean-Yves Flochon :

- Conseiller départemental du canton de Ceyzériat
- 2^e vice-président du Conseil départemental délégué à l'agriculture, à la préservation de la biodiversité et des ressources et à l'environnement.
- Maire de Ceyzériat
- 9^e vice-président de Grand Bourg Agglomération
- Président de l'Association des maires du département de l'Ain

Semcoda

Service communication
Tél. 04 74 50 64 83



Une structure pleine d'atouts

JEAN-YVES FLOCHON, PRÉSIDENT DE LA SEMCODA

Un président optimiste et réaliste

Avec un cadre renouvelé où les rôles sont mieux définis, Jean-Yves Flochon est devenu en juillet le nouveau président de la Semcoda. Dans un contexte apaisé, il se projette un avenir plus serein et ancré sur les forces du bailleur.

PAR CHRISTOPHE MILAZZO

LE LOGEMENT, VOUS CONNAISSEZ BIEN !

J'ai été vice-président du Conseil départemental délégué entre autres à l'habitat entre 2015 et 2021. C'est un domaine intéressant, parfois complexe. Il est bon d'avoir du recul sur le fonctionnement, notamment sur le plan politique et sur la manière dont le Département porte ces questions depuis des années.

COMMENT VOUS ÊTES-VOUS RETROUVÉ PRÉSIDENT DE LA SEMCODA ?

Ça s'est fait en juillet, après le renouvellement de l'assemblée départementale. Compte tenu de mon expérience, on m'a demandé de prendre cette fonction que j'ai acceptée dans un cadre de responsabilité renouvelée.

QU'EST-CE QUI CHANGE ?

Je ne suis pas président-directeur général. Je préside le conseil d'administration, mais la responsabilité et l'engagement sont bien différents. Cela s'explique par la réorganisation de la Semcoda : **il n'était pas structurellement normal qu'un élu porte la direction générale d'un tel outil.** Il fallait mettre en adéquation les responsabilités et la fonction. Le pacte d'actionnaires de 2020 prévoit une direction collégiale avec un directeur général et deux directeurs adjoints, ce qui donne une bonne assise de fonctionnement. Le conseil d'administration revient à son rôle politique. La gestion, c'est autre chose : les difficultés passées ont montré la complexité de l'organisation et le besoin d'une vraie direction.

LE PRÉSIDENT A DE QUOI FAIRE ?

Je pense ! Nous sommes dans une situation de redressement

financier. Il faut un protocole sérieux pour rétablir et respecter les équilibres, mais ça n'empêche pas d'avoir une vision. Le conseil d'administration conserve sa raison d'être pour répondre à des enjeux nobles : croissance démographique, aménagement du territoire, développement des centres-bourgs...

OÙ EN EST LA SEMCODA FINANCIÈREMENT ?

Le retour à l'équilibre sera effectif en 2022.

Les questions de capacité à emprunter sont réglées : la Semcoda a de nouveau accès aux prêts à moyen et long terme. Le pacte d'actionnaires a porté ses fruits, chacun a versé ce qu'il avait promis. Sans crier victoire trop vite, nous sommes dans une situation permettant de relever la tête vers un horizon plus normal.

QUELLE VISION DE LA SEMCODA AVIEZ-VOUS À VOTRE ARRIVÉE ?

J'avais une image très positive, liée à mon mandat de maire de Ceyzériat où j'ai compris l'intérêt d'une structure à disposition des communes.



« Un bailleur avec des compétences multiples représente un grand intérêt pour une collectivité », explique Jean-Yves Flochon devant l'une des réalisations de la Semcoda sur sa commune de Ceyzériat.

J'ai bénéficié de services d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour notre gendarmerie. J'ai profité de ses conseils et ses compétences pour la construction d'une maison pluridisciplinaire de santé et pour une importante opération de requalification de centre-ville.

LA REPRÉSENTATION DU BAILLEUR A-T-ELLE CHANGÉ CES DERNIÈRES ANNÉES ?

Les maires ont compris qu'il y avait un avant et un après. Une opération doit s'équilibrer dans l'intérêt de tout le monde. Mais avec un patrimoine de 35 000 logements, le passé n'est pas à jeter ! Nous avons une structure forte sur le territoire et pleine d'atouts pour l'avenir. Nous avons eu une parenthèse difficile, doublée par la situation du logement social au niveau national, qui a laissé des traces, mais responsabilise la gestion actuelle.

LA SEMCODA RESTE UN ATOUT DANS LE JEU DES MAIRES...

Il faut être réaliste sur ce qu'elle peut faire, mais si un maire a un projet il peut faire appel à elle. Il y a des attentes fortes sur la restructuration urbaine, la requalification de centres-villages : la Semcoda travaillera avec les élus pour apporter son expertise. La porte du développement n'est pas fermée, mais il a été tempéré. **Le conseil d'administration veut repartir de l'avant et s'inscrire dans une démarche volontariste** : un aménageur comme la Semcoda ne peut pas rester immobile.

QUELLES SONT SES PRIORITÉS ?

La mise en œuvre du protocole de gestion et la valorisation d'une partie du patrimoine. Nous veillons à ce que ces cessions ne s'opposent pas aux souhaits des maires ou aux opérations d'aménagement et qu'elles ne portent pas atteinte à la gestion locative d'un territoire. Pas question de démunir des secteurs

de logements sociaux dont ils ont besoin. Il faut inscrire la Semcoda comme un aménageur. Sa structuration par branches permet une réponse globale et met en valeur des métiers, ce qui correspond à un repliement des forces en interne. Il faut faire fructifier notre professionnalisme. Je pense notamment aux maisons pour personnes âgées, au développement et à l'aménagement où il faut nous renforcer. Aujourd'hui, il ne faut pas proposer que du logement social.

CELA NE RISQUE-T-IL PAS DE RENIER LE CARACTÈRE « SOCIAL » ?

Il y a deux façons de voir les choses. Soit les promoteurs privés construisent et nous revendent la part de logements locatifs. Soit on inverse le raisonnement et nous portons des opérations d'ensemble où le privé peut s'adosser. Avec un outil comme la Semcoda, ce serait dommage de ne pas en profiter.

VA-T-ELLE SE RECONCENTRER SUR L'AIN ?

Notre actionnaire principal est le Conseil départemental. **Nous voulons nous recentrer sur nos territoires, sans nous replier sur l'Ain qui restera un moteur.** Au vu de son dynamisme démographique, les besoins sont là. Nous sommes présents sur des secteurs limitrophes qu'il n'est pas question d'abandonner.

LE CÔTÉ SOCIAL PASSE AUSSI PAR L'ATTENTION PORTÉE AUX LOCATAIRES...

Le plan de redéploiement du personnel a le souci d'apporter des réponses directes aux locataires avec une politique de loyers modérés. Le protocole de gestion prévoit des possibilités et des moyens pour les accompagner. Certains auraient pu craindre que les difficultés de la Semcoda engendrent de moindres moyens pour le quotidien, mais il faut rassurer les locataires sur ce point. La gestion de proximité est essentielle. Pour maintenir un taux de vacance faible, nos logements doivent faire envie et un suivi des locataires est indispensable pour éviter que les taux d'impayés ne dérapent. Le conseil d'administration garde ces ratios en tête, car ils reflètent la satisfaction de nos locataires.

Le conseil d'administration

Représentants des capitaux détenus par les collectivités locales

Conseil départemental de l'Ain :

- Jean-Yves Flochon (Ceyzériat)
- Hélène Cedileau (Bourg-en-Bresse)
- Élisabeth Laroche (Meximieux)
- Martine Tabouret (Ceyzériat)
- Clotilde Fournier (Attignat)
- Aurélie Borel (Belley)

Administrateurs nommés par les délégués des communes :

- Hubert Bertrand (maire de Saint-Genis-Pouilly)
- Carole Bontemps-Hesdin (maire de Reyrieux)
- Dimitri Lahuerta (maire de Belley)
- Bernard Perret (vice-président de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain)
- Michel Fontaine (vice-président Grand Bourg Agglomération)

Représentants des capitaux privés

- Clément Lecuire - ADESTIA
- Pascal Charrière - Caisse d'épargne Rhône-Alpes Lyon
- Lucile Barou
- Michel Gallet - Chambre de commerce et d'industrie de l'Ain
- Pierre Girod - Chambre de métiers de l'Ain
- Valentine Pelsy
- Yvan Franchini - Action Logement Immobilier

ÊTES-VOUS UN PRÉSIDENT OPTIMISTE ?

Oui ! Je suis optimiste et réaliste sur les enjeux à court terme. Je porte la Semcoda avec fierté. Nous n'avons pas à rougir de cette structure. Nous pouvons avoir des regrets sur une période en termes de gestion, mais ça n'enlève rien au potentiel à disposition des élus. ■