



AMÉNAGEMENT

La Semcoda et les EHPAD

- 14 en cours de gestion
- 1 en construction
- 1 167 lits dont 532 dans l'Ain

Semcoda

Service communication
04 74 50 64 83
www.semcodea.com

LA SEMCODA MOBILISÉE POUR L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

Une expertise au service des EHPAD

Parmi sa palette de solutions d'hébergement pour les personnes âgées, la Semcoda investit et se positionne aux côtés des exploitants d'EHPAD pour construire ensemble des solutions adaptées aux besoins de ce public.

PAR CHRISTOPHE MILAZZO

« **L'accueil des personnes âgées est au cœur de la stratégie de la Semcoda** », insiste Bernard Perret, son directeur général. Ainsi, à travers sa marque Réséda, en plein développement, le bailleur propose 42 résidences intergénérationnelles. Destinées principalement aux seniors autonomes en quête d'un cadre rassurant, elles comprennent des logements sociaux ou à loyers modérés. La Semcoda investit aussi dans les Marpa. Trois sont en construction dont celle innovante de Montréal-la-Cluse pour les publics touchés par la maladie d'Alzheimer. Puis, en lien avec le Département, le bailleur accompagne la construction des résidences Haissor.

INVESTIR DANS LES EHPAD

Ces dernières années, la Semcoda a porté trois chantiers dans l'Ain : à Saint-Rambert-en-Bugey, Valsenhône et Péronnas pour le regroupement des EHPAD Bon Repos et Seillon Repos. Ce chantier a nécessité souplesse et rigueur entre les travaux d'extension et de réhabilitation sur fond de déménagements des résidents. « *La gestion du planning et des finances a été*

millimétrée. Notre différence est que nous sommes une grande structure qui a la capacité de s'adapter aux besoins de l'exploitant », relève Bernard Perret. La Semcoda apporte un soutien, une expertise technique et financière. « *Nous travaillons avec la maîtrise d'œuvre, l'exploitant à partir des contraintes pour définir les besoins et penser un projet qui y réponde* », résume Élise Faivre, directrice MOEP (Maîtrise d'ouvrage en propre). Établir un programme cohérent avec les attentes de l'exploitant et viable économiquement est un travail collectif, regroupant les équipes financières, de construction et de maîtrise d'ouvrage de la Semcoda. Une fois l'accord trouvé et les grandes lignes de l'opération définies, le chargé d'opérations devient le chef d'orchestre. Il coordonne les études techniques et économiques, s'occupe de l'appel d'offres, de la désignation des entreprises et suit la réalisation de travaux souvent amenés à évoluer au gré des évolutions de la réglementation et des besoins. « *Les EHPAD sont des établissements accueillant du public. Il faut être encore plus rigoureux dans le suivi des travaux en s'appuyant sur les compétences réunies* », indique Élise Faivre. ■



Après trois ans de travaux, l'EHPAD de Saint-Rambert-en-Bugey a ouvert en juin 2021. Imaginé avec les équipes de la structure, il remplace un bâtiment de 1930 et mise sur le confort, le bien-être, la lumière et un équipement adapté à ses 81 résidents.

“ Une expertise technique et financière ”



EHPAD DE VALSERHÔNE

La livraison de l'EHPAD est prévue pour fin 2022, début 2023. À réception du chantier, il sera repris par le bailleur Croix-Rouge Habitat.

Un établissement pensé ensemble

Après de nombreuses péripéties, le chantier du nouvel EHPAD de la Croix-Rouge entre dans sa phase finale. Une réussite imputable au travail collectif des acteurs.

Il s'est fait désirer. C'est en effet en 2009 que la Croix-Rouge française lance les premières réflexions pour remplacer l'EHPAD de la rue Musinens, bâti dans les années 60 comme foyer-logement. Le projet est validé en 2012 avec le soutien de la commune qui vend le terrain pour un euro symbolique. Un travail s'engage avec la Semcoda, maître d'ouvrage, et le cabinet d'architecte Patriarche. Le permis de construire est déposé fin 2015. Les travaux démarrent en 2017 avant d'être interrompus par la liquidation de l'entreprise assurant le gros œuvre. Ils ne reprennent qu'en 2019 puis sont ralentis par la crise sanitaire et la guerre en Ukraine.

« *Comme le projet s'est étiré dans le temps, il a été repensé selon l'évolution des exigences et des normes* », explique Ludovic Galissi, chargé d'opérations Semcoda sur ce dossier depuis 18 mois.

Il insiste sur le **professionnalisme et la disponibilité** d'acteurs capables de s'adapter aux contraintes de construction, d'environnement, de conjoncture et d'exploitation.

DES ÉCHANGES RÉGULIERS

Régulièrement, des comités de pilotage ont associé les parties prenantes pour transmettre l'information, répondre aux questions et gagner en efficacité. « *On a essayé de remettre la machine en marche en n'oubliant personne : le bailleur, l'exploitant, le cabinet Patriarche, les entreprises, les fournisseurs et la maîtrise d'ouvrage Semcoda. On travaille ensemble pour s'adapter à une conjoncture qui n'aide pas ! Nous avons les mêmes contraintes. Il faut avancer en conscience et main dans la main. On traverse les tempêtes, mais on ne s'arrête plus* », poursuit Ludovic Galissi.

TOUT EN RONDEUR

Le nouvel EHPAD se distingue par son originale forme ronde. « *C'était la meilleure manière de s'intégrer dans le paysage et de répondre aux contraintes du programme et du site* », justifie Émeline Blanc du cabinet Patriarche. La forme compacte facilitera la circulation, l'orientation des résidents, réduira les coûts de chauffage et assurera de l'équité dans la forme des chambres. En amont, une réflexion a eu lieu pour utiliser des couleurs adaptées aux résidents. Par exemple, au premier, les chambres des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer auront des portes de teintes différentes pour mieux se repérer. ■



Au cœur du bâtiment rond, le patio est pensé comme un endroit à vivre.



3 QUESTIONS À

Marie-Laure Marini de Gregorio

DIRECTRICE DE L'EHPAD CROIX-ROUGE DE VALSERHÔNE

Le nouvel EHPAD accueillera-t-il plus de résidents ?

Nous passerons de 67 à 82 lits avec 4 unités classiques et une unité protégée pour personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés. Il y aura 2 lits d'accueil temporaire et 13 lits pour des personnes en situation de handicap de plus de 60 ans, devenant dépendantes. Une convention est signée avec l'Adapei pour créer une unité mobile d'intervention pour nous aider avec ce public.

Comment a évolué le projet depuis 2009 ?

Au fur et à mesure, il a évolué en tenant compte des besoins des résidents et du personnel. Notre travail est d'**imaginer comment le bâtiment va vivre, de donner le plus de possibilités aux résidents pour se l'approprier**. Nous allons créer un tiers lieu, mettre en place des jardins partagés en permaculture. Nous aurons des poules et des chèvres pour faire de la médiation animale. Nous serons une plateforme de services pour le portage de repas à domicile. Il y a dix ans, on construisait des EHPAD traditionnels, basiques. Là, nous aurons un EHPAD du futur, exemplaire, ouvert sur l'extérieur.

L'attente n'a pas été trop longue ?

Ce qui m'intéresse, c'est le bien-être des résidents, des salariés. Un travail de pédagogie a été nécessaire pour les faire attendre, car les conditions actuelles ne sont pas idéales. Mais nous avons saisi l'opportunité née de la contrainte et le dépassement de délais a ouvert des possibilités. Le livrable va être bien plus complet qu'il ne l'aurait été en 2018/2019.