



RÉHABILITATION

Logements réhabilités
— 972 en 2023 pour 42 M€ TTC
— 1150 en 2024 pour 39 M€ TTC

Logements réceptionnés
— 537 en 2023
— 1250 en 2024

4 grands programmes de rénovation urbaine

- Rillieux-la-Pape
 - 76,7 M€ TTC
 - 265 démolitions et reconstructions
 - 193 réhabilitations et une batterie de 202 garages
 - 391 résidentialisations
- Oyonnax
 - 26,9 M€ TTC
 - 32 démolitions
 - 314 réhabilitations et une batterie de 20 garages
 - 314 résidentialisations
- Bellignat
 - 13,9 M€ TTC
 - 16 démolitions
 - 130 réhabilitations et une batterie de 73 garages
- Ambérieu-en-Bugey
 - 3,4 M€
 - 15 démolitions et reconstructions
 - 91 résidentialisations

Semcoda
www.semcode.com

Service communication
Tél. 04 74 50 64 83

UNE AMBITIEUSE POLITIQUE DE RÉHABILITATION



Le lancement officiel de la réhabilitation à Bellignat a eu lieu en septembre.

Bien plus qu'un ravalement de façade

8 000 logements en dix ans : c'est l'objectif de réhabilitation de la Semcoda. Entre amélioration des performances énergétiques et du cadre de vie, le bailleur se mobilise pour ses locataires à la fois dans ses propres projets et sur la rénovation urbaine.

PAR CHRISTOPHE MILAZZO

Chaque opération est étudiée en considérant tous les indicateurs : environnement, occupants, état du bâti, niveau des charges... **La priorité est la performance énergétique et l'éradication des étiquettes E, F et G.** « Nous visons au minimum un D, mais tout est pensé pour ne pas impacter trop lourdement les charges des locataires », explique Christophe Crevat, directeur de la maîtrise d'ouvrage. **Le service a été créé en 2022 avec le regroupement de la construction et la réhabilitation.** « On applique souvent des processus d'achat, d'ingénierie, de financement identiques, même s'il y a des spécificités et que les chargés d'opérations ont des compétences différentes. » L'idée était de mutualiser les pratiques, les expertises, les liens avec des entreprises pour gagner en efficacité.

LES ÉTAPES D'UNE OPÉRATION

Si le cap a été fixé en 2020 selon l'histoire et les besoins du patrimoine, la programmation est régulièrement mise à jour en fonction des priorités, sollicitations ou contraintes. Au démarrage, un chargé d'opération se rend sur place avec un représentant de l'agence locale pour poser un diagnostic. Viennent ensuite le programme de travaux théorique, le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre et le montage du projet. Les opérations sont financées à 25 % en fonds propres et à 75 % par emprunt.

L'ensemble est pensé avec les habitants, d'autant plus que l'écrasante majorité des projets est réalisée en site occupé. « Nous allons les voir en amont et nous faisons des réunions pour expliquer le déroulement. Il faut être objectif sur les contraintes, les apports, rappeler les droits et les devoirs. »

LES SPÉCIFICITÉS DE LA RÉNOVATION URBAINE

Financés par l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine), ces projets impliquent un budget plus important s'expliquant par une intervention dans des logements anciens. « L'objectif est d'avoir un patrimoine de qualité, entretenu, dans un cadre de vie agréable et adapté. » Ces projets mêlent plusieurs types d'opérations : démolition, reconstruction, réhabilitation et résidentialisation (redélimitation entre les espaces publics et privés). « Nous les portons avec les communes ou les communautés de communes. C'est très riche et passionnant ! », conclut Christophe Crevat. ■

Pour Christophe Crevat, la recette du succès d'une opération passe par un bon maître d'ouvrage (Semcoda, forte de son expertise), un bon maître d'œuvre (l'architecte ou bureau d'étude), de bonnes entreprises et de bons locataires.



À Beaumarchais, les futurs balcons donneront sur un parc.

RÉNOVATION URBAINE

Le Haut-Bugey se refait une beauté

La Semcoda est mobilisée aux côtés de Haut-Bugey Agglomération (HBA), des villes d'Oyonnax et de Bellignat pour donner une nouvelle jeunesse à des quartiers.

Tout commence en juillet 2017 avec la signature du protocole de préfiguration qui définit le cadre. La Semcoda échange avec ses partenaires, construit le projet et travaille avec l'État les maquettes financières. « L'ANRU accorde différentes subventions selon les familles d'opérations. Action Logement octroie des prêts à taux préférentiels pour les logements requalifiés et nous recevons des financements du Département, d'HBA et des communes » explique Anthony Louis, chargé d'opérations (ci-contre).



La réussite de ces projets passe par les liens avec les partenaires et les locataires. Des réunions de coordination sont organisées régulièrement avec la ville, l'agglomération et Dynacité.

D'OYONNAX...

La convention de ce projet d'intérêt national est signée le 12 avril 2020. Et concerne des bâtiments des années 60, déjà rénovés il y a plus de vingt ans. « 32 logements sont à détruire pour désenclaver le quartier, le rendre plus agréable à circuler. Et nous n'avons pas besoin de reconstruire, car il n'y a pas de tension sur le logement à Oyonnax. »

Les travaux ont démarré en mai avec l'ajout de 140 balcons dans le secteur Beaumarchais afin d'améliorer le cadre de vie. Un autre gros morceau sera l'ajout d'ascenseurs rue Courteline. Au total, 314 logements seront réhabilités en mettant l'accent sur les gains énergétiques qui atteindront 55 % grâce à la création de VMC,

de l'isolation thermique par l'extérieur, de nouvelles menuiseries et un travail sur l'étanchéité et l'isolation des toitures terrasses. L'embellissement des logements passera par la réfection des équipements sanitaires, des éviers et des toilettes. Le contrôle d'accès sera renforcé et modernisé, les colonnes d'eau abîmées remplacées et une mise en sécurité électrique réalisée. Enfin, un travail de résidentialisation est à l'étude après la signature d'une convention avec la commune pour homogénéiser les pieds de bâtiment avec Dynacité, dans le prolongement de l'aménagement des espaces publics.

La démolition est prévue pour commencer en 2026. La Semcoda a déjà lancé le processus de relogement en s'appuyant sur une maîtrise d'œuvre sociale pour accompagner les locataires. Des travailleurs sociaux iront à leur rencontre pour recueillir leurs souhaits et établir un diagnostic social.

... À BELLIGNAT

Ce projet d'intérêt régional a suivi une chronologie proche. « C'est du bâti des années 80 qui a déjà des balcons et des ascenseurs. Il y aura un travail sur les toitures et une démolition des jardinières s'affaissant qui deviennent dangereuses. » Une importante réhabilitation thermique visera à atteindre le label HPE rénovation 2009, en plus de rénovations des sanitaires et d'embellissements intérieurs. Les arcades, symboles du quartier, seront démolies pour l'aérer et le désenclaver. Enfin, des garages seront requalifiés avec la création d'un local à vélos sécurisé. ■



Jacques Vareyon **3 QUESTIONS À**

ADJOINT À LA VILLE D'OYONNAX & VICE-PRÉSIDENT DE HAUT-BUGEY AGGLOMÉRATION

Quelle a été la genèse du projet ?

Le contrat de ville permet d'aider les quartiers en difficulté. Le Pré des Saules à Bellignat et la Plaine, la Forge en ont bénéficié. Le contrat de ville apporte de l'argent public pour mettre en place des projets vers des publics prioritaires. Chaque année, il sert à déployer entre 50 et 60 actions pour l'aménagement de l'espace public, la jeunesse et l'emploi, la lutte contre les discriminations et la défense des valeurs de la République. La convention de renouvellement urbain, passée avec l'ANRU, est une « annexe » à ce contrat. Les maires d'Oyonnax et de Bellignat se sont accordés pour transférer la politique de la ville des deux communes à la communauté de communes avec une seule ingénierie.

Comment a-t-il été pensé ?

Nous avons fait des études, des réunions partenariales y compris avec les conseils citoyens pour mettre en place les perspectives. À l'époque, le but était de dédensifier. Ces quartiers ont été construits dans les années 60-70 avec les références de l'époque ! Nous avons ciblé les déconstructions pour des fonds d'impasses pour améliorer la mobilité, la sécurité et la circulation (ramassage d'ordures et déneigement). Ces bâtiments bénéficient d'améliorations des performances énergétiques. L'enjeu est aussi d'améliorer le cadre de vie, le confort, la mobilité. À Oyonnax, le budget total de la rénovation urbaine est de 85 M€ dont 25 M€ pour la ville.

Comment travaillez-vous avec les bailleurs ?

Ils sont présents dans le comité de pilotage de la politique de la ville aux côtés de l'État, des partenaires de l'emploi, la santé... Ce sont des partenaires importants et investis.