



DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

2023



S E M C O D A

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE
DE CONSTRUCTION DU DÉPARTEMENT DE L'AIN

SOMMAIRE

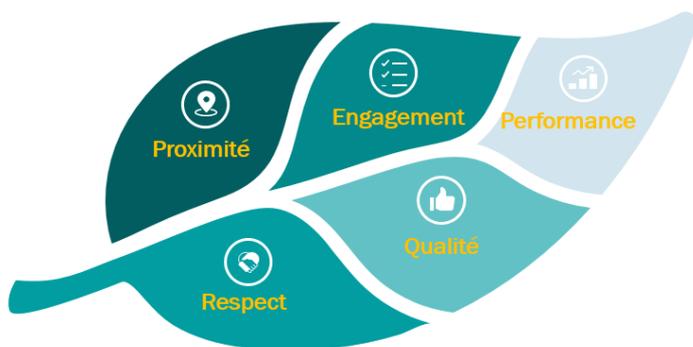
LE PROJET D'ENTREPRISE	4
MODELE D'AFFAIRE.....	6
MATRICE DE MATERIALITE	7
PROXIMITE DES TERRITOIRES ET GOUVERNANCE	8
Réponses aux attentes des territoires	9
1- Construire pour répondre aux besoins des territoires	9
2- Maintenir un parc de qualité	12
3- Programmes de renouvellement urbain	15
4- Agences délocalisées	18
Participation à la vitalité économique des territoires	19
1- Eclairer les territoires sur les évolutions de l'habitat	19
2- Développer les activités tertiaires	19
3- Assister les Maîtres d'Ouvrage Publics	21
4- Soutenir le tissu associatif local	22
5- Créer des emplois sur les territoires	23
Ethique des pratiques.....	25
1- Gouvernance	25
2- Comités d'appui au Conseil d'Administration	25
3- Audit et risques.....	27
Achats responsables.....	29
1- Clauses sociales	29
2- Mise en place d'un service achat	29
3- Achats responsables	30
RELATION CLIENT	31
Mixité sociale	32
Qualité de service et satisfaction clients	33
1- Proximité	33
2- Evaluation de la satisfaction et amélioration continue	35
3- Communication avec les locataires.....	37
4- Concertation locative.....	37
Accompagnement du parcours résidentiel.....	39
1- Suivi des situations des ménages.....	39
2- Bourse échange de logement Rhône	40
3- Accession à la propriété.....	40
Réponses aux besoins spécifiques des clients	42

1- Réséda, des résidences intergénérationnelles plurielles.....	42
2- EHPAD et résidences étudiantes.....	43
3- Un accompagnement adapté aux locataires	44
4- Projets d'innovation sociale.....	47
PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....	50
Diminution des gaz à effet de serre et gestion de l'énergie.....	51
1- Bilan d'émissions de gaz à effet de serre 2022.....	51
2- Recherche de l'exemplarité pour les bureaux SEMCODA	54
3- Accompagner nos locataires	55
4- Améliorer la performance énergétique du patrimoine	57
Réduction de l'impact environnemental de la construction	63
1- RE2020.....	63
2- Projet de construction innovant et exemplaire	63
3- Economie circulaire.....	64
Biodiversité	65
1- Développement d'espaces naturels.....	65
2- Protection animale	65
3- Renaturation.....	66
4- Ferme solaire	67
TRANSVERSALITE ET ENGAGEMENT HUMAIN	68
Etat des lieux des effectifs.....	69
Gestion des parcours Professionnels.....	71
1- Formation	71
2- Rémunération.....	71
3- Organisation du travail	71
4- Santé et sécurité au travail	72
5- Evolution interne	72
Engagement	74
1- Onboarding.....	74
2- Démarche Maïa	75
Attractivité marque employeur.....	77
1- Expérience collaborateur	77
2- Expérience candidat.....	77
Diversité.....	79
1- Handicap.....	79
2- Egalite Hommes-Femmes	79

LE PROJET D'ENTREPRISE



En 2022, la SEMCODA formalise un projet d'entreprise Ambitions 2025 qui a pour but de relier la vision à l'action dans le cadre d'une démarche participative. Ainsi pour définir les axes stratégiques de ce projet d'entreprise, les parties prenantes sont mobilisées. Un questionnaire est envoyé aux collaborateurs, ils sont 73% à y avoir répondu. Les parties prenantes externes ont été questionnées.



Valeurs de la SEMCODA

Cela a permis de faire émerger les valeurs fondatrices de la SEMCODA. En s'appuyant sur celles-ci, la direction, en lien avec les managers, a défini 5 axes stratégiques pour le développement de la SEMCODA.

La ligne directrice de la SEMCODA est la suivante :

Au service de ses territoires, la SEMCODA est l'opérateur de référence du logement social et des métiers de l'immobilier.

Les 5 axes du projet d'entreprise Ambitions 2025 :

- Affirmer une stratégie de développement maîtrisé et de relation de **proximité** en réponse à la diversité des besoins **des territoires**
- Adapter le service aux **clients** en tenant compte de l'expression de nouvelles attentes
- Construire ensemble une organisation **transverse** et ouverte à son environnement
- Piloter et améliorer la **performance** économique de nos différentes activités
- Mettre en valeur les expertises métiers en expérimentant des projets **innovants**

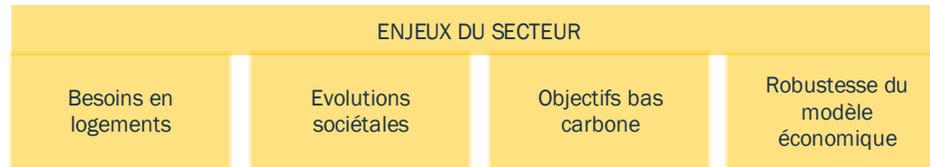
Pour décliner ces axes en plan d'actions, la SEMCODA met en place des chantiers de réflexion partagée. Chaque axe stratégique a été associé à deux chantiers animés par un binôme de managers et pour chaque chantier trois sessions d'ateliers ont été organisées. 130 salariés ont activement contribué. Ils représentent de manière équilibrée les divers métiers et implantations géographiques de l'entreprise. Au travers de ces dizaines d'ateliers, ils ont coconstruit avec les managers et la direction :

- Les enjeux associés à chaque stratégie
- Les objectifs à atteindre pour répondre à ces enjeux
- Les propositions d'actions concrètes avec des ordres de priorités

En 2023, la SEMCODA est en phase de déploiement des actions, de définition des indicateurs de suivi et d'ajustement. Les résultats sont déclinés dans la suite de cette présentation.

MODELE D'AFFAIRE

La SEMCODA est un bailleur social qui a su développer des activités diversifiées pour répondre à tous les enjeux de l'immobilier avec l'intérêt général comme boussole. L'entreprise intervient sur les départements de l'Ain, la Saône et Loire, le Jura, la Haute-Savoie, la Savoie, l'Isère et le Rhône.



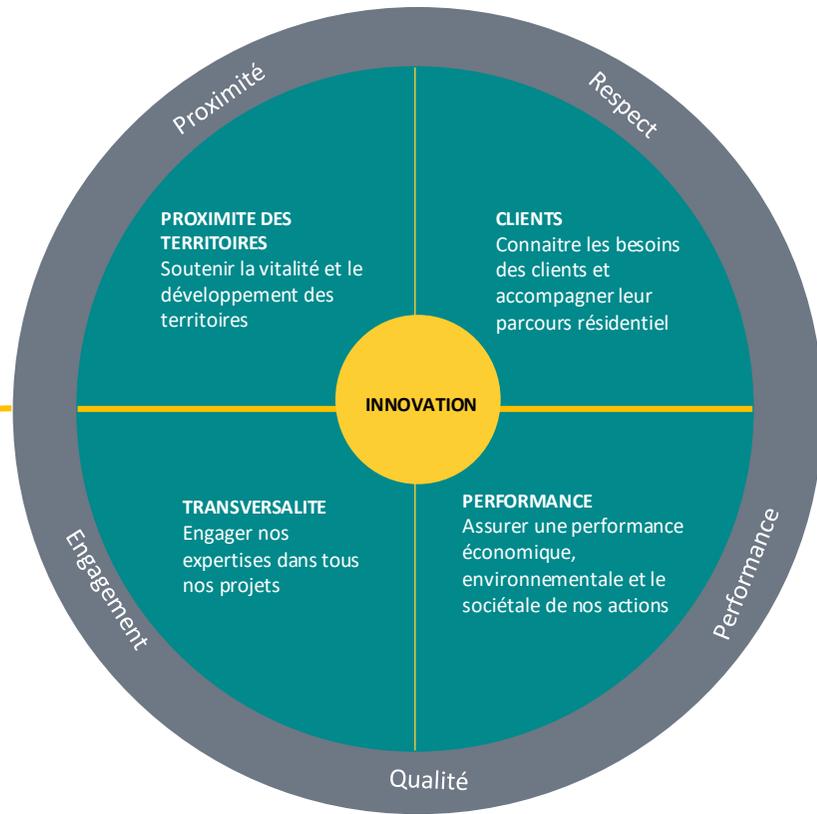
RESSOURCES

Humaines & Financières
 710 Salariés
 276 M€ de chiffre d'affaires
 Département de l'Ain, Action logement Immobilier et CDC Habitat = actionnaires principaux

Patrimoine
 30591 logements gérés
 870 locaux d'activités tertiaires
 7884 lots en copropriété
 68,3 M€ investis en construction

Proximité
 9 agences et 14 bureaux décentralisés
 Présent dans 500 communes

Environnement
 49,5 M€ investis en réhabilitation
 343 000€ du fonds friche
 150 000€ pour la renaturation



CREATION DE VALEUR

Entreprise et gouvernance
 148 recrutements
 32 mobilités internes
 98/100 score égalité femme/homme
 5 réunions du Conseil d'administration
 6 comités et commissions de suivi de l'activité

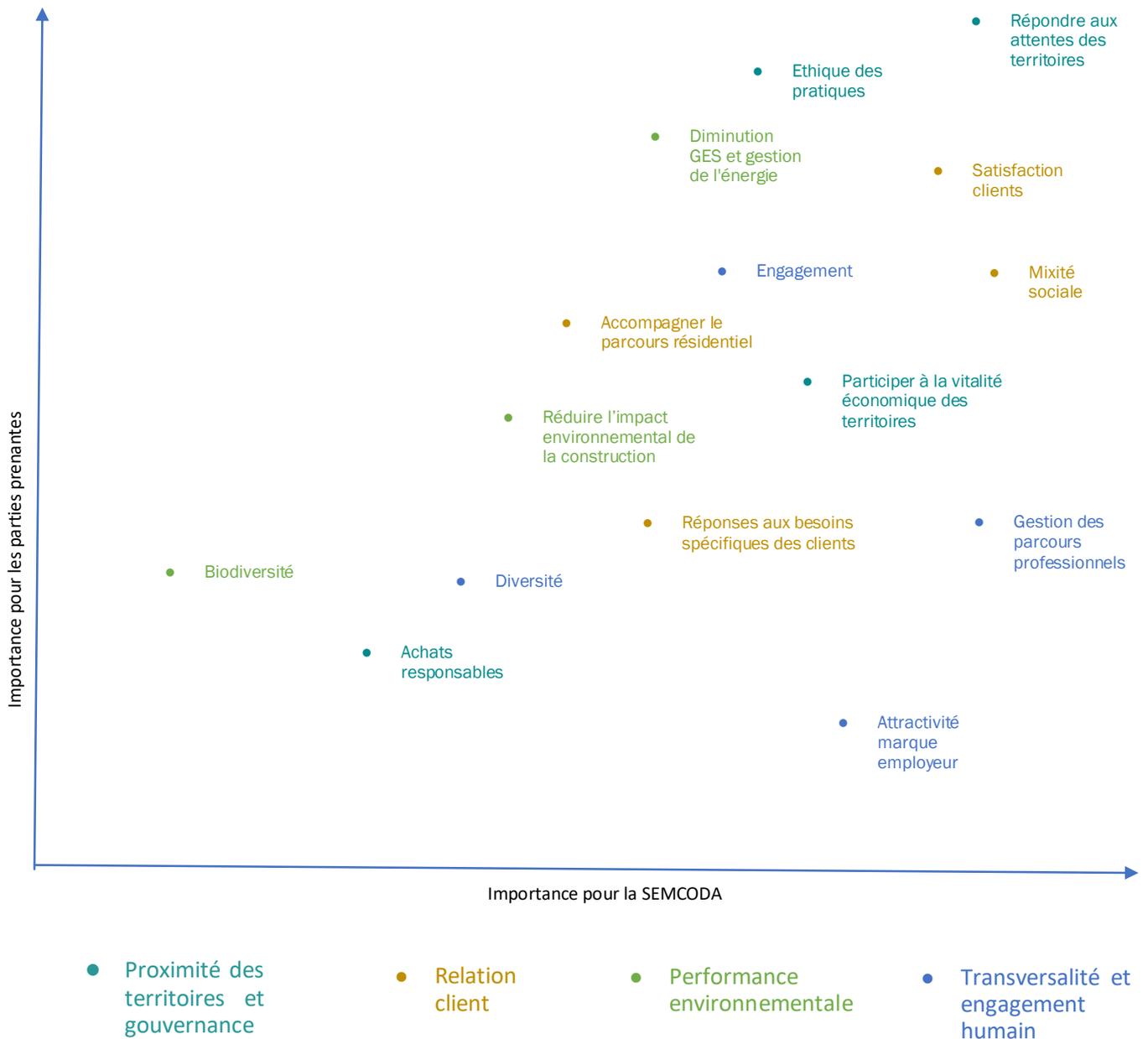
Territoires
 5 marques au service des enjeux des territoires
 7632 heures d'insertion sur opérations réceptionnées
 290 logements réceptionnés
 6 programmes de renouvellement urbain
 512 locaux pour les professionnels de santé gérés
 398 copropriétés gérées

Clients
 78,6% de satisfaction des locataires
 40 logements adaptés aux besoins des locataires
 131 logements HLM vendus
 53 logements en accession sociale vendus

Environnement
 108 kilo tonnes de CO2 émises (scope 1, 2, 3)
 86,4% logements en étiquettes A à D
 309 logements réhabilités

MATRICE DE MATERIALITE

Dans le cadre des réflexions portées par la SEMCODA et ses parties prenantes pour le projet d'entreprise Ambitions 2025, les enjeux prioritaires de l'entreprise ont été formalisés. Pour apporter une réponse stratégique à chacun, la SEMCODA a mis en œuvre des politiques qui sont présentées dans cette matrice de matérialité.



PROXIMITE DES TERRITOIRES ET GOUVERNANCE

Les territoires représentent nos partenaires privilégiés dans toutes nos activités. La SEMCODA répond à leurs besoins et les accompagne pour construire des territoires vivants où les enjeux sociaux, environnementaux et économiques sont pris en considération.

Un des axes prioritaires pour la SEMCODA est d'avoir une stratégie de développement au plus proche des besoins des territoires.

Réponses aux attentes des territoires

1- Construire pour répondre aux besoins des territoires

Depuis 1959, la SEMCODA a toujours été à l'écoute des collectivités pour développer des opérations en réponse aux besoins de leur population, en termes de logements et de services.

Ainsi la SEMCODA a inscrit comme ligne directrice de son projet d'entreprise *Ambition 2025 : Être au service de ses territoires, l'opérateur de référence du logement social et des métiers de l'immobilier*.

L'année 2023 a été fortement impactée par la hausse très marquée des coûts des matériaux, et donc des travaux. En parallèle, la SEMCODA a dû faire face à l'augmentation des taux d'intérêt en lien avec la hausse du taux du livret A. Ainsi, l'équilibre financier des opérations a été plus difficile à atteindre dans un contexte de tension sur l'acquisition des fonciers.

Conséquence directe, les promoteurs ont rencontré des difficultés à commercialiser leurs programmes. Ils se sont régulièrement tournés vers la SEMCODA pour des ventes en bloc, avec une accélération au 2ème semestre 2023.

Ainsi, pour 2023, les demandes d'agrément pour du logement social de la SEMCODA, comprennent une majeure partie d'opérations en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Pour cet exercice, il y a 18 opérations présentées, soit 298 logements dont 13 dossiers en VEFA soit 224 logements, soit environ 75%. Cette proportion n'avait jusque-là jamais dépassé la moitié des demandes.

En s'engageant ainsi, la SEMCODA soutient la réalisation d'opérations immobilières remises en cause faute d'acquéreurs. Elle apporte un soutien au secteur de la construction, un acteur économique important des territoires. Elle répond aussi aux besoins des territoires en matière de logements et de services malgré un contexte défavorable.

En 2023, la diversité des opérations lancées en travaux et livrées sur la période illustre parfaitement la capacité de SEMCODA à fournir une large palette d'interventions.

12 opérations ont démarré en 2023, totalisant 291 logements, une gendarmerie, des locaux pour des professionnels de santé et des commerces totalisant un budget de 53,9 M€.

En 2023, ce sont également 11 opérations totalisant 290 logements, dont un EHPAD de 82 lits, 26 locaux à usage commercial et une gendarmerie, qui ont été livrées.

Enfin, en 2023, la SEMCODA a investi 68,3 M€ en constructions neuves sur le territoire.

FOCUS : Opération de ST CYR SUR MENTHON en cours de construction

En réponse à la demande de Saint Cyr Sur Menthon, la SEMCODA construit un programme au centre de la commune qui comprend :

- 3 logements familiaux au 1^{er} étage
- 500 m² de locaux de Maison Médicale en rez-de-chaussée
- 6 logements « HAISSOR » : en rez-de-jardin

Le programme HAISSOR (Habitat Intermédiaire Service Solidaire Regroupé) permet de réunir une commune, un bailleur et une association d'aide à la personne. Ici il s'agit de l'ADMR de l'Ain.

Le programme HAISSOR comprend 6 logements T2 indépendants, adaptés, destinés à **des seniors en perte d'autonomie**. Ils seront construits autour d'une salle de convivialité et d'activités, ouvrant sur une terrasse pour favoriser le partage, la solidarité et la sécurité d'une petite structure à taille humaine.

La répartition des financements (PLUS, PLAI et PLS) permet également de garantir la mixité sociale



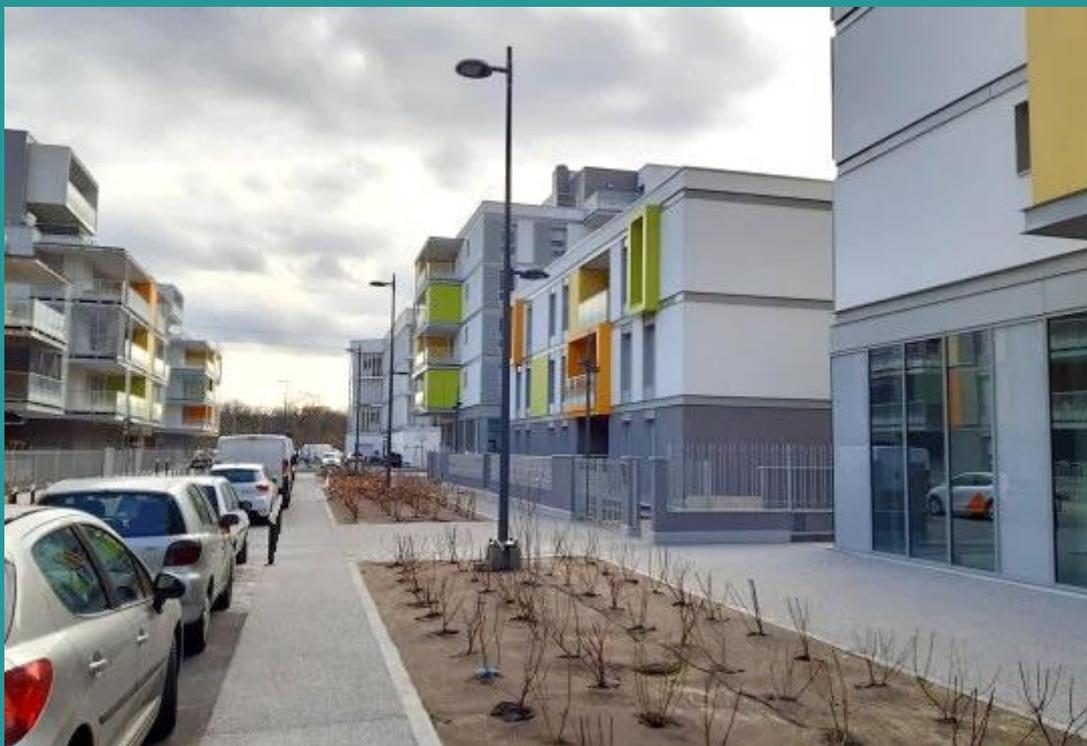
FOCUS : Porte de France Nord, Saint Genis Pouilly

Ce programme, situé à l'entrée de ST GENIS POUILLY, au niveau de l'emblématique Giratoire du CERN, est structurant pour la Commune. Le Pays de GEX est un secteur tendu. C'est un nouveau quartier qui a été créé en réponse aux besoins du territoire. Il a vu également se construire un lycée international et un centre nautique.

Cette opération a démarré en 2015, par la réalisation des infrastructures et totalise 444 logements dont 137 logements locatifs sociaux et 33 en accession sociale, une maison de santé de 4 500 m² et 2 300 m² de locaux commerciaux.

La dernière tranche de travaux a été achevée en 2023. Elle comprend des logements familiaux et un programme HAISSOR (Cf Focus précédent).

Le programme HAISSOR comprend ici 8 logements du T1 au T3. La répartition des financements (PLUS PLAI et PLS) permet par ailleurs de répondre à l'objectif de mixité sociale.



2- Maintenir un parc de qualité

Des bâtiments en bon état et bien entretenus contribuent à la vitalité des territoires en les gardant attractifs pour de nouveaux habitants et cette politique soutient le tissu économique.

En 2023, la SEMCODA a consacré 49,5M€ d'investissements en maintenance et réhabilitation de son patrimoine.

a- Réhabilitation et Maintenance de notre parc

La SEMCODA s'engage fortement pour le maintien d'un parc de qualité. Elle engage ainsi chaque année des actions de gros entretien sur l'ensemble de son parc pour garantir une bonne qualité de service pour les locataires et conserver un cadre de vie attrayant.

Pour maintenir la qualité du parc, elle agit sur 3 volets :

Avoir une parfaite connaissance du parc immobilier

La SEMCODA a constitué depuis déjà quelques années une base documentaire accessible à tous les collaborateurs sur l'ensemble de son parc immobilier. Cette base rassemble en outre les carnets d'identité obligatoires.

Piloter les actions de maintenance préventives et correctives

La SEMCODA met en place sur chaque immeuble des contrats de maintenance appropriés. Ces contrats signés avec des prestataires extérieurs couvrent les actions d'entretien programmées, les dépannages et les remplacements de pièces.

Chaque locataire a connaissance des contrats mis à sa disposition lors de l'entrée dans son logement et avec l'affichage dans les halls d'immeubles.

Par ailleurs, les contrats de maintenance prévoient les interventions de dépannage dans des délais et conditions fixés en fonction du type de services rendus.

Des enquêtes annuelles de satisfaction sont lancées régulièrement sur un échantillon de programmes pour chaque prestataire de service.

En 2023, la maintenance a représenté 13,3 M€ de charges courantes d'entretien et 3,5 M€ de charges de gros entretien soit 16,8 M€ de maintenance.

Mener des opérations de réhabilitation complète des ensembles immobiliers

Par ailleurs, elle a engagé 36 M€ dans des opérations de réhabilitation lourdes de son parc immobilier situées majoritairement dans le département de l'Ain mais aussi dans le Rhône et en Saône et Loire. Ces interventions ont concerné 12 ensembles immobiliers rassemblant 1 051 logements. En moyenne, les montants investis par logement s'élèvent à 34 K€.

BOURG-EN-BRESSE (01) Réhabilitation du Parc Reyssouze

Lorsque Salomé est arrivée dans le service réhabilitation en novembre, elle a très vite plongé dans le grand bain avec le projet Reyssouze : une opération tiroirs avec 72 logements (du T2 au T6) à réhabiliter en site occupé, associée à un hébergement court en résidence hôtelière.

C'est en fait un projet de longue date qui a pris son temps et cheminé au gré des difficultés : restructuration interne, Covid, désengagement du premier prestataire amiante... entre autres.

Heureusement, Audrey et Laurence ont su, à son arrivée, lui transmettre l'historique du dossier et que l'accompagnement sans faille de l'agence de Bourg en Bresse, avec Valérie Chambéraud à la manœuvre, aux côtés de Stéphane DESCOTES chargé de maintenance, a grandement fluidifié le déroulé des opérations de relogement.

Oui, parce qu'une opération à tiroirs avec plus de 70 familles à convaincre d'ouvrir leurs logements pour laisser les entreprises travailler mais aussi à déplacer sur une courte durée, à causes des risques liés à l'amiante présente dans les joints des fenêtres, des entreprises à coordonner, des contraintes hôtelières à gérer... c'est un peu comme marcher dans le noir au-dessus du vide.

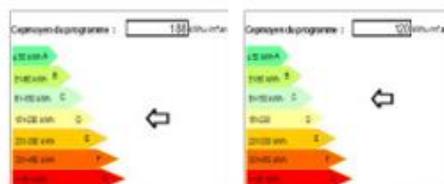
D'autant que certains locataires étaient plus nombreux que prévus dans leur appartement, (donc plus nombreux à héberger : + 8 adultes et + 6 enfants) que d'autres confinaient dans une pièce des chiens dangereux, que certains aménagements PMR ont dû être « révisés » à cause des travaux, qu'un échafaudage ne s'est pas trouvé où il devait être le jour J, que la première entreprise de désamiantage a déclaré forfait... bref qu'il y a eu des surprises. « Normal c'est un gros chantier » vous dira Salomé ! Mais tous ces aléas ont trouvé rapidement des solutions. Comme le souligne Audrey « Finalement tout avance plutôt bien et l'objectif de terminer avant les vacances d'été reste toujours d'actualité ».

C'est à la difficulté d'un dossier que l'on mesure la qualité de l'esprit d'équipe. Et sur ce dossier c'est une dream team.

« Sur ce genre de chantier, il suffit d'un grain de sable pour gripper les rouages. La coordination doit être parfaite et ce n'est pas un vain mot, car les entreprises interviennent 10 voire 15 fois chez les particuliers et pour les travaux amiante/menuiserie nous les relogeons à l'Appart'City pendant 3 à 4 jours afin de pouvoir opérer en sécurité. D'où l'importance de travailler en osmose avec l'agence de Bourg qui connaît tous les locataires et leurs profils, qui avec patience et détermination gère les contacts téléphoniques, les prises de rendez-vous, les réclamations... qui est le lien essentiel entre les locataires et l'équipe réhabilitation. De notre côté, nous organisons le chantier et sa sécurité aux côtés du maître d'œuvre, nous coordonnons les entreprises, veillons à la ponctualité et à la qualité de leurs interventions et nous avons aussi mis en place l'hébergement temporaire avec la rédaction et la signature d'un contrat spécifique avec Appart'City. » explique Salomé. « Nous avons aussi été bien accompagné par le service communication pour relayer l'information aux locataires et leur expliquer le plus simplement possible le déroulé des opérations notamment l'hébergement temporaire. »

Le chantier espace vert/VRD va débuter mi-juin et, en soulignant les façades neuves, il donnera à l'ensemble un bel aspect résidentiel. Pour l'heure la base vie y est encore installée, aux côtés des points d'apport volontaire fraîchement posés.

OBJECTIF : UN GAIN ÉNERGÉTIQUE DE 36 % SUR CHACUN DES BÂTIMENTS



Travaux liés à la thermique des bâtiments :

- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur sur l'ensemble des façades ;
- Remplacement des menuiseries PVC des logements avec volets roulants ;
- Réfection complète de la VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) ;
- Remplacement des vannes des radiateurs ;
- Rééquilibrage des installations de chauffage.

Travaux liés à la sécurité des bâtiments :

- Mise en sécurité de l'installation électrique des parties communes et des logements ;
- Remplacement de l'interphonie ;
- Remplacement des portes d'entrées des bâtiments ;
- Suppression des locaux ordures ménagères dans les bâtiments ;
- Mise en place de Points d'Apports Volontaires enterrés ;
- Réfection de l'éclairage extérieur des parties communes ;
- Création d'un accès pour les véhicules de secours.

Travaux d'embellissement :

- Reprise des peintures des parties communes ;
- Réfection des sols des parties communes.

Autres travaux :

- Résidentialisation des espaces verts ;
- Création de deux entrées déportées sur les allées 6 A et 6 B ;
- Désamiantage des joints constructifs entre les menuiseries bois d'origines et la maçonnerie.

b- Ellipse, Syndic de copropriété

Ellipse est le syndic de copropriété interne de la SEMCODA. Il se positionne sur les programmes où la SEMCODA, en pleine propriété, revend une partie du patrimoine.

En 2023, Ellipse gère 7884 lots et 398 copropriétés. La SEMCODA détient 62% des lots que gère Ellipse.

Fonctionnement du syndic

Le service syndic de la SEMCODA, Ellipse, est le lien indispensable entre les copropriétaires, les agences de terrain et la direction de la SEMCODA.

Ellipse réalise la gestion courante de l'immeuble, et veille à sa conservation comme à son entretien. Il doit faire procéder à l'exécution de tous les travaux qu'il jugera indispensable à la sauvegarde de l'immeuble dans le cas d'une urgence. Ellipse est ainsi un acteur important du maintien d'un parc en bon état pour les territoires.

Pour répondre à cette mission, et en accord avec la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000, Ellipse fait appliquer le règlement de copropriété, les décisions de l'Assemblée générale (travaux, recouvrement...) et remplit ses obligations en matière d'entretien et d'information des locataires et copropriétaires.

Maintien du parc

Cette position particulière permet à Ellipse de proposer aux propriétaires des décisions de maintenance et de réhabilitation pour l'entretien du parc garantissant le bon état de l'immeuble.

Pour proposer ces actions, Ellipse s'appuie sur une connaissance du parc, une mise à jour de ses connaissances et une expertise technique des équipes.

Ellipse intervient dans des copropriétés qui étaient auparavant des pleines propriétés de la SEMCODA. Les équipes peuvent ainsi récupérer une connaissance technique du bâti auprès des agences de la SEMCODA et gérer, avec les syndicats de copropriétaires, en tenant compte des travaux passés.

Pour maintenir cette connaissance à jour, les équipes du Syndic visitent régulièrement les résidences. Par sa présence sur le terrain et les relations qu'il entretient avec les copropriétaires, le syndic est en mesure de détecter des problèmes qui peuvent mettre en péril la pérennité du bâtiment. En 2023, les équipes d'Ellipse ont fait près de 600 visites sur site auprès des copropriétés.

Les gestionnaires d'Ellipse sont formés sur les pathologies du bâtiment. Ils interviennent pour mettre à l'ordre du jour des Assemblées générales des travaux nécessaires. L'installation de gestionnaires en agence de terrain renforce la réactivité. En 2023, 1.7 M€ ont été investis dans la réhabilitation des copropriétés d'Ellipse.

3- Programmes de renouvellement urbain

L'ANRU, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, est un établissement public industriel et commercial. Elle a pour mission d'approuver et de financer les projets présentés par les collectivités territoriales et notamment les intercommunalités.

Les objectifs sont divers mais ils convergent tous vers l'amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville qui concentrent les ménages en difficulté sociale et économique. Les quartiers d'habitat social évoluent vers un habitat et des espaces publics de qualité, afin d'améliorer le « vivre ensemble » et reconnecter le reste de la ville à ces quartiers, souvent bâtis en marge des anciens centres-villes des années 60.

Pour répondre à ces objectifs, les quartiers doivent muter en profondeur grâce notamment à des programmes de réhabilitation ambitieux et des démolitions de logements permettant de dédensifier et désenclaver l'espace. Les équipements publics sont aussi créés ou améliorés afin de répondre aux nouveaux modes de vie des habitants. Enfin, la composition urbaine est refondue grâce à de nouvelles trames viaires qui viennent irriguer les espaces nouvellement créés ou restructurés.

La SEMCODA est partie prenante de 6 programmes de Renouvellement Urbain : 2 projets d'intérêt national (PRIN) et 4 d'intérêt régional (PRIR).

Le montant des opérations dans lesquelles s'inscrit la SEMCODA est évalué à plus de 125 millions d'euros et les travaux s'échelonnent de 2018 à 2030.

Compte tenu des forts enjeux financiers et des objectifs ambitieux des projets de renouvellement urbain, la SEMCODA a mis en œuvre une organisation adaptée, fondée sur la transversalité entre ses différents métiers et services. La direction de la Maîtrise d'Ouvrage et la direction générale participent à toutes les instances de validation des projets Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Voici les 6 programmes de renouvellement urbain auxquels participe la SEMCODA en 2023.

PRIN Rillieux la Pape (69) :

- Démolition de 265 logements locatifs sociaux, 11 logements et 6 commerces (en cours de négociation)
- Réhabilitation de 193 logements locatifs sociaux et 371 à résidentialiser.
- Reconstitution de l'offre locative sociale détruite soit 265 logements + 11 (en cours de négociation) sur le territoire de la Métropole de LYON.

Budget estimatif ≈ 79,7 M €

PRIN Oyonnax (01) :

- Démolition de 32 logements locatifs sociaux
- Réhabilitation de 314 logements locatifs sociaux et 314 à résidentialiser
- Pas de reconstitution d'offre (territoire détendu)

Budget estimatif ≈ 26,9 M €

PRIR Bellignat (01) :

- Démolition de 16 logements locatifs sociaux
- Réhabilitation de 130 logements locatifs sociaux
- Pas de reconstitution d'offre (territoire détendu)

Budget estimatif ≈ 13,9 M €

PRIR Ambérieu-en-Bugey (01) :

- Démolition de 15 logements locatifs sociaux

- Résidentialisation de 91 logements locatifs sociaux
- Reconstitution de l'offre locative sociale détruite de 15 logements sur le territoire de la Communauté de Commune de la Plaine de l'Ain

Budget estimatif ≈ 3,4 M €

PRIR L'Isle d'Abeau (38) :

- Résidentialisation de 20 logements locatifs sociaux

Budget estimatif ≈ 0,3 M €

PRIR Saint-Priest (69) :

- Reconstitution de l'offre locative sociale détruite (par la Métropole) 8 logements sur le territoire de la Métropole de LYON

Budget estimatif ≈ 1,3 M €

Oyonnax

La Semcoda attaque son lourd chantier de réhabilitation à la Plaine

Top départ pour le second bailleur social du territoire. Plus de 300 logements seront entièrement rénovés, avec l'ajout de balcons ou d'ascenseurs. Et une trentaine de foyers seront relogés avant la démolition de leur immeuble, en 2026. Un projet colossal, chiffré à plus de 10 millions d'euros, rien que pour les 140 premiers appartements.

Une rénovation très attendue par les habitants de Beaumarchais, dont Nicole Degl'Innocenti, sans doute la plus ancienne. Cette Oyonnaxienne vit dans son logement depuis août 1969, soit 54 ans ! Sa fille, venue avec elle visiter un appartement témoin, confirme : « L'ajout d'un balcon va vraiment lui faire du bien. Pendant le Covid, cela lui a manqué et cet isolement a joué sur sa santé ».

« Depuis la crise sanitaire, tout le monde réclame des balcons »

Ce jeudi 28 septembre 2023, la Semcoda a officiellement lancé son chantier de renouvellement urbain dans le quartier de la Plaine, après celui de Bellignat. Pour la première phase, 140 logements sont concernés, sur le secteur de Beaumarchais. « Tous auront un balcon de 4 x 2 mètres, soit 8 m², orienté sur l'espace intérieur. La



Le secteur Beaumarchais va changer de visage d'ici deux ans. Pour les habitants, l'ajout de balcons améliorera leur condition de vie. Visuel DR fourni par la Semcoda

structure du bâtiment empêchait d'en accrocher à la façade. On fait des piliers autoportants, avec une fondation importante, en micropieux à 7 mètres », détaille Anthony Louis, chargé d'opérations réhabilitation et du projet de renouvellement urbain à la Semcoda. « Depuis la crise sanitaire, tout le monde réclame des balcons. C'est soumis à un accord collectif, car il y a une hausse de loyer. »

Deux ans de travaux

Outre les balcons, l'intervention sur les bâtiments est vaste : des toitures (prise de l'étanchéité) aux façades (isolation thermique extérieure, finition enduit, remplacement des menuiseries et des volets roulants, rénovation

des portes de garages), sans oublier les parties communes (sol, peinture, boîtes aux lettres, éclairage, etc.).

Dans leurs logements des années 1960, les locataires apprécieront le remplacement des sanitaires et de la robinetterie, l'installation de douches ou baignoires, la mise en sécurité électrique des logements avec ajout de prises, la création d'une ventilation mécanique...

Pour ce programme très ambitieux, étalé sur deux ans, la Semcoda met sur la table environ 73 000 € par logement, contre 30 000 € habituellement. Enfin, un travail spécifique sera mené pour « résidentialiser » les six logements situés en rez-de-

Et d'autres chantiers à venir

« On va bientôt démarrer aussi Corneille et Courteline. Pour ces 100 logements, on installe des ascenseurs, reprend Anthony Louis. Et cours de Verdun, entre le 122 et le 128, quatre allées seront démolies, sans doute en 2026. On commence la phase de relogement, avec Trajec-

toires, la maîtrise d'œuvre sociale. Tous les locataires seront rencontrés pour étudier leurs ressources et souhaits. Ils recevront trois propositions. 32 foyers sont concernés. À la place, ce sera un espace public, rétrocedé à la Ville d'Oyonnax. En parallèle, nous réhabiliterons le bâtiment restant, comme à Beaumarchais, mais sans ajout de balcon. »

● Alexandre Psaltopoulos

Réactions



Bernard Perret, Carmen Flore, Michel Perraud et Jacques Vareyon, lors de la réunion de lancement des travaux du secteur Beaumarchais. Photo A. Psaltopoulos

« La Plaine de demain, vision ambitieuse et vertueuse »

Michel Perraud, maire d'Oyonnax

« Ce magnifique projet embellit la ville et améliore la qualité de vie de l'ensemble des habitants d'Oyonnax. Lorsqu'il a fallu aller défendre notre candidature auprès de l'Anru à Paris, j'ai tout mis en œuvre pour que notre territoire soit lauréat de ce projet et que la Plaine de demain, vision ambitieuse et vertueuse, puisse enfin voir le jour. »

« L'un de nos

plus gros chantiers »

Bernard Perret, directeur général de la Semcoda

« Ce lancement de travaux est l'aboutissement d'années de travail pour trouver les bons financements, les bonnes entreprises. On est fier de s'inscrire dans le renouvellement urbain, en offrant des espaces de qualité aux habitants et améliorant leurs conditions de vie. Cela mobilise tous les services de la Semcoda, c'est vraiment une entreprise collective. Cela va changer complètement le visage du quartier. C'est l'un des plus gros chantiers de réhabilitation que l'on a jamais mené, pour plus de 10 millions d'euros. »

Repères ► En chiffres



Quelques habitants ont pu visiter un appartement témoin. Dans les logements, il est prévu le remplacement des sanitaires et de la robinetterie, la création d'une ventilation, la mise en sécurité électrique, le remplacement des menuiseries extérieures et des volets roulants. Et surtout la création de balcons de 8 m². Photo Alexandre Psaltopoulos

● 10,1

En millions d'euros, le coût de cette première phase de travaux. Elle est financée par des prêts Action logement (1,3 M€), et Caisse des dépôts et consignations (7,6 M€) et des subventions du Département (490 000 €) et de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (634 000 €).

● 2

En années, la durée du chantier Beaumarchais.

● 314

Le nombre de logements au total qui seront réhabilités par la Semcoda dans le quartier de la Plaine. Et 32 seront démolis, en 2026, cours de Verdun.

4- Agences délocalisées

La SEMCODA a aujourd'hui 9 agences délocalisées qui gèrent chacune un territoire. Gérer le territoire, pour les agences, revêt plusieurs strates. Il s'agit évidemment d'accompagner les clients locataires, résidents. Mais il s'agit aussi de créer et entretenir des liens particuliers avec les représentants de ces territoires.

En effet, les responsables d'agence représentent, pour les élus et les agents des collectivités, la porte d'entrée privilégiée pour tous les sujets en lien avec la SEMCODA. Ce lien et cette connaissance réciproque sont importants pour les deux parties. Du côté du territoire, la SEMCODA est une entité de taille importante, aux activités diversifiées. Les élus et agents doivent pouvoir facilement obtenir les informations, les contacts et les conseils dont ils ont besoin. Ce lien avec les territoires participe à créer de la confiance qui présidera à toutes les relations. De son côté, la SEMCODA a besoin de connaître les représentants élus et les agents des territoires pour travailler efficacement son offre et délivrer les services nécessaires aux habitants des collectivités.

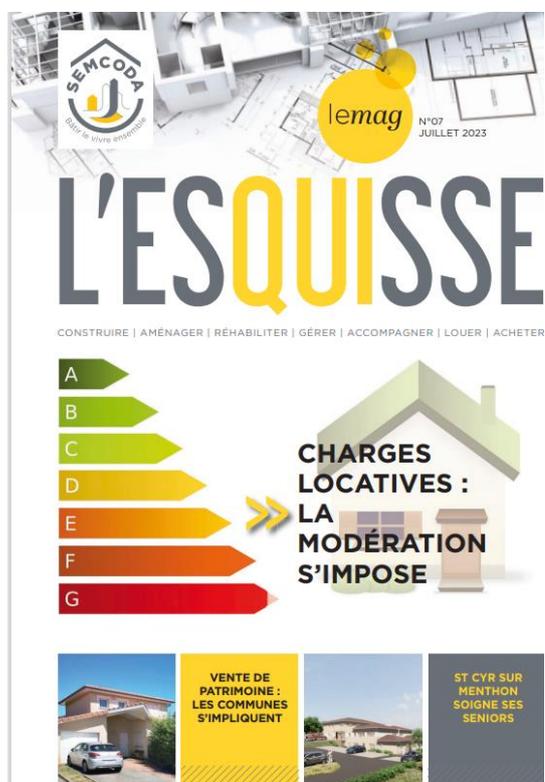
C'est en partant de ce constat que la SEMCODA a redéfini en 2021 les frontières des territoires couverts par chaque agence. En effet, l'échelle de coordination des projets pour la SEMCODA est à la fois l'échelle communale, mais aussi l'échelle de l'EPCI. Celui-ci porte les politiques de logements et les documents programmatiques. Il est indispensable de connaître et intégrer les EPCI comme collectivités partenaires de proximité de la SEMCODA. Pour le faire, tout en simplifiant les échanges entre les territoires et l'entreprise, les agences ont vu leurs territoires reconfigurés. Ils couvrent désormais les

EPCI dans leur intégralité. Ainsi un EPCI n'aura plus qu'un interlocuteur SEMCODA pour une meilleure prise en charge des besoins et une facilitation des échanges.



Participation à la vitalité économique des territoires

1- Eclairer les territoires sur les évolutions de l'habitat



Les évolutions réglementaires impactent régulièrement les activités de la SEMCODA et les territoires avec lesquels elle travaille. Comprendre les enjeux techniques et les applications de ces évolutions est capital pour chacun. Afin de partager le même niveau d'information et de construire une réflexion commune, la SEMCODA propose des solutions de partage de l'information avec les élus.

En 2023, la SEMCODA a mené des études pour comprendre la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) afin d'ouvrir un dialogue éclairé avec les collectivités la sollicitant.

Par ailleurs, la réglementation a fait évoluer l'attribution des logements sociaux vers une gestion en flux. Les collectivités sont soumises à ces règles d'attribution pour les logements de la SEMCODA. Les agences ont donc invité les élus locaux pour leur présenter les nouvelles règles et convenir d'un fonctionnement ad hoc.

Par ailleurs, la SEMCODA produit 3 fois par an le magazine Esquisse à destination des élus dans le but de partager l'actualité de la SEMCODA, des bailleurs sociaux et de la construction.

2- Développer les activités tertiaires

La SEMCODA, pour offrir un service global aux territoires, développe un service d'immobilier tertiaire avec sa marque Carré Pro Immobilier. Carré Pro Immobilier met son expertise au service de l'intérêt général en offrant des services immobiliers de qualité, tant en location qu'en vente, afin de soutenir la pérennité des activités professionnelles et le dynamisme économique local. La marque accompagne également l'aménagement de locaux commerciaux.

Carré Pro Immobilier s'engage à offrir des solutions immobilières sur mesure pour répondre aux besoins spécifiques des entreprises, des collectivités locales et de leur population.

Ainsi en 2023, Carré Pro Immobilier gère sur l'ensemble du territoire d'action de la SEMCODA :

- 512 bureaux dédiés aux professionnels de santé
- 94 locaux à usage professionnel
- 148 commerces
- 32 gendarmeries nationales
- 84 foyers : EHPAD, foyers de jeunes travailleurs....

Par son activité, Carré Pro Immobilier permet de réinvestir les services de santé dans des zones qui en sont dépourvues, de créer ou renforcer des polarités commerciales indispensables à la vitalité économique des territoires, d'apporter des services de sécurité, de soin des jeunes enfants...

Au-delà de son rôle de constructeur et de bailleur social, cette mission tertiaire de la SEMCODA remplit un rôle primordial dans le développement économique local des territoires.

En 2023, la marque génère un chiffre d'affaires locatif de 30,7 M€ et un chiffre d'affaires de vente de 4.6 M€.

FOCUS : La gendarmerie de TOURNUS

Livrée en juin 2023, cette gendarmerie est composée d'une brigade et de 18 logements.

La livraison de ce site a été complexe avec un retard sur l'installation de la fibre, préalable indispensable à l'emménagement des gendarmes. Grâce au concours de nos clients et de l'équipe technique CARRE PRO IMMOBILIER, nous avons réussi à trouver des solutions transitoires permettant un emménagement dans le respect de la sécurité et du confort des gendarmes.



18 logements soit

1 560 m²

(1 T2, 4 T3, 9 T4, 3 T5, 1 T6)

36 stationnements

700 m² Locaux techniques et de service

2 260 m² Surface habitable totale

5 178 k€ coût de l'opération

FOCUS : Vente d'un EHPAD à CROIX ROUGE HABITAT

Conçu par l'équipe de maîtrise d'ouvrage SEMCODA, cet EHPAD nouvelle génération de 5000 m², améliorera fortement les conditions d'accueil des personnes âgées dépendantes sur le territoire.

Ce projet, pensé comme un cocon avec son architecture circulaire, audacieuse et harmonieuse, va apporter à son personnel et ses résidents, confort et sécurité de travail. L'expertise, l'énergie, l'engagement des partenaires et des équipes SEMCODA, ont permis d'imaginer les solutions les plus adaptées pour répondre aux nombreux défis rencontrés.

Comprenant notamment une unité spécialisée dans la prise en charge des patients atteints de la maladie d'Alzheimer, cette opération a permis de soutenir les efforts de l'association dans la fourniture de soins de qualité aux personnes âgées nécessitant une assistance particulière.

Livrée en novembre 2023, cette construction aura connu de nombreuses complications. Mais avec le travail scrupuleux des équipes de la SEMOCDA, la CROIX ROUGE a dorénavant un outil de travail innovant et fonctionnel.

EN CHIFFRES

 5 000 m²

82 lits 

 38 places
de stationnement

1 000 m² 
d'espace vert

12 M€
budget opération



3- Assister les Maîtres d'Ouvrage Publics

La SEMCODA est également dotée d'un service d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Ce service, à destination des Collectivités Locales, des administrations et établissements publics, propose les missions de construction et de réhabilitation depuis la programmation jusqu'au suivi des garanties de parfait achèvement.

L'AMO accompagne des collectivités dans des projets de construction ou réhabilitation d'établissements scolaires, de santé, de la petite enfance, de douanes, de gendarmeries, d'équipements sportifs et même de commerces et logements.

L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage consiste à construire pour un Maître d'Ouvrage Public en signant une convention. La mission peut aller du mandat avec paiement, où l'AMO gère tout jusqu'au paiement, à la simple conduite d'opération.

En 2023, le service AMO de la SEMCODA a un chiffre d'affaires de 704 k€ pour 89 mandats ou conduites d'opérations en cours.

FOCUS : RECONSTRUCTION D'UN ESPACE NAUTIQUE

La Communauté de Communes Haut Jura Saint-Claude a souhaité réhabiliter entièrement son équipement nautique pour en assurer l'exploitation toute l'année notamment en réponse aux besoins scolaires. La SEMCODA a accompagné la Communauté de Communes dans la réalisation de ce projet ambitieux.

Il s'agit entre autres de la construction d'un nouveau centre nautique couvert avec un bassin sportif 25 x 10 m, un bassin d'activités ludiques de 250 m², un espace ludo-enfants humide de 60 m² ainsi que l'ensemble des annexes nécessaires au fonctionnement.



Conduite d'opération

Reconstruction

MAITRE D'OUVRAGE	CC Haut Jura Saint Claude
MISSION DE LA SEMCODA	Conducteur d'opération
DUREE DE LA MISSION	4 ans
DEBUT DES TRAVAUX	Fin 2023
MONTANT DE L'OPÉRATION	10 327 680 €TTC
MONTANT DES HONORAIRES	170 500 € TTC



4- Soutenir le tissu associatif local

Depuis de nombreuses années, la SEMCODA mène une politique de solidarité et de mécénat sur l'ensemble du territoire qu'elle occupe. C'est un moyen de soutenir autrement des territoires où vivent les locataires et parfois de leur faire bénéficier de certaines actions. C'est une autre manière de soutenir l'intérêt général.

La découverte culturelle, l'aide aux personnes en situation de fragilité, la solidarité face à la précarité alimentaire, l'encadrement des plus jeunes dans le sport, le dépassement de soi, sont autant de valeurs véhiculées par les diverses associations ou clubs aidés par la SEMCODA.

En 2023, les mécénats de la SEMCODA représentent plus de 165 k€. Ces financements sont faits en direction des secteurs de :

- La culture (Les montgolfières de l'Ain, Brass Band de l'Ain, Festival Good Rooking Tonight)
- La solidarité (La Banque Alimentaire de l'Ain, le Marché conté Epicerie solidaire, Enfant'Ain, don de sang)
- L'environnement (Prenons Racine)
- Le sport (CDOS 01, OMS)

Historiquement attachée aux valeurs du sport, la SEMCODA soutient par ailleurs, via du sponsoring, les grands clubs du département. Ainsi, en contrepartie de ce sponsoring, des places pour les matchs de football (FBBP 01), basketball (JL BOURG BASKET) et de rugby (Union Sportive Oyonnax et Union Sportive Bressane) sont proposées aux collaborateurs de la SEMCODA et aux différents partenaires.

La SEMCODA n'est pas concernée par la lutte contre le gaspillage alimentaire, la promotion d'une alimentation durable ni la promotion du lien nation armée.

5- Créer des emplois sur les territoires

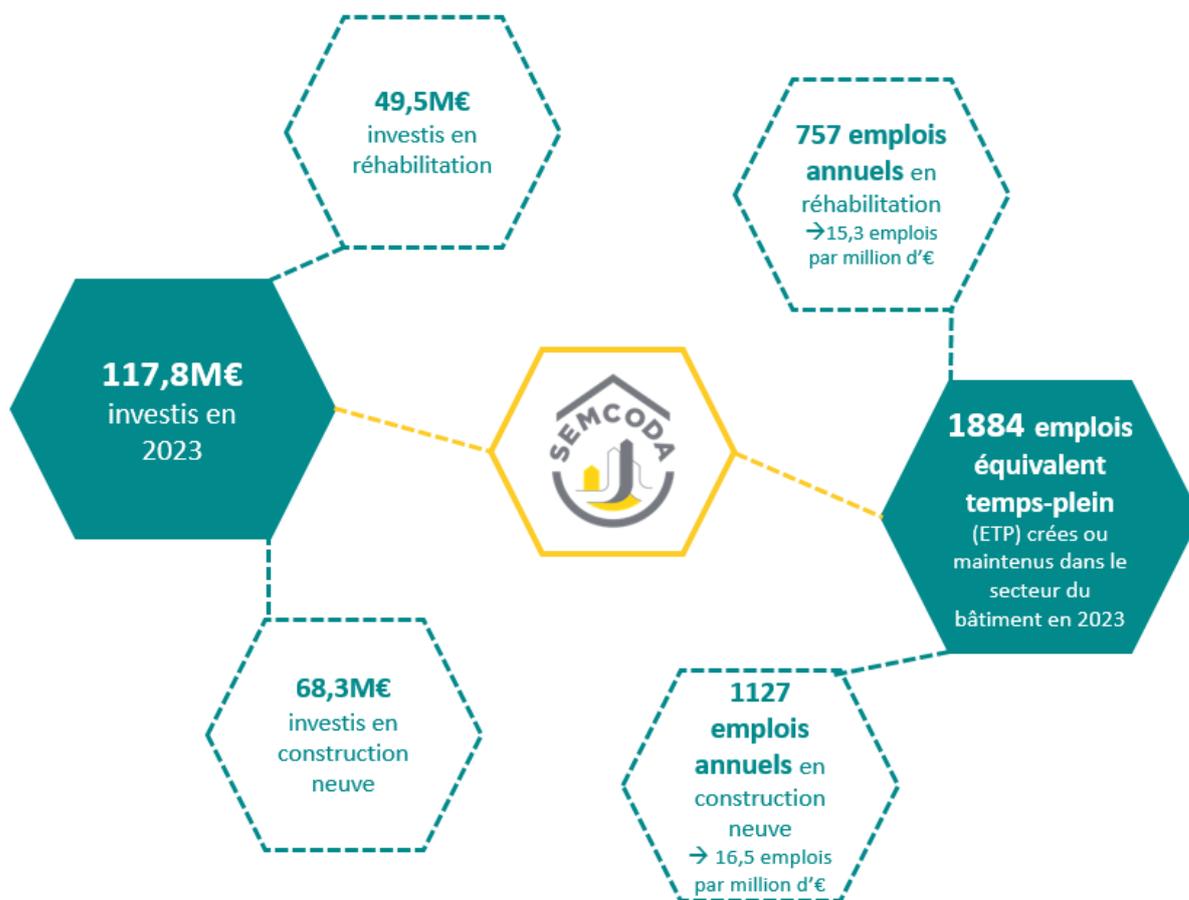
La SEMCODA est également un pourvoyeur d'emplois important pour les territoires. La SEMCODA représente 710 salariés en 2023 dont 94% sont en CDI et plus de 86% en temps plein.

Ces 710 salariés occupent des emplois répartis sur l'Ain, la Saône et Loire, l'Isère, la Savoie et Haute-Savoie, le Rhône et le Jura.

Les missions s'appuient sur tous les niveaux de qualification, sur plusieurs dizaines de métiers différents, techniques, administratifs, de terrain..., de la gestion locative, la construction, la finance...

Les salariés de la SEMCODA, qui vivent et travaillent sur les territoires d'implantation de l'entreprise, occupent des emplois qui ne sont pas délocalisables. La SEMCODA participe donc, aussi au travers de ses ressources humaines, à la vitalité économique des territoires.

Par ailleurs, les investissements annuels de la SEMCODA en matière de construction, d'entretien et de réhabilitation constituent un soutien important de l'activité dans le secteur du bâtiment en permettant de créer ou maintenir des emplois estimés à 1 884 ETP.



Sources : éclairage n°26 – Banque des Territoires

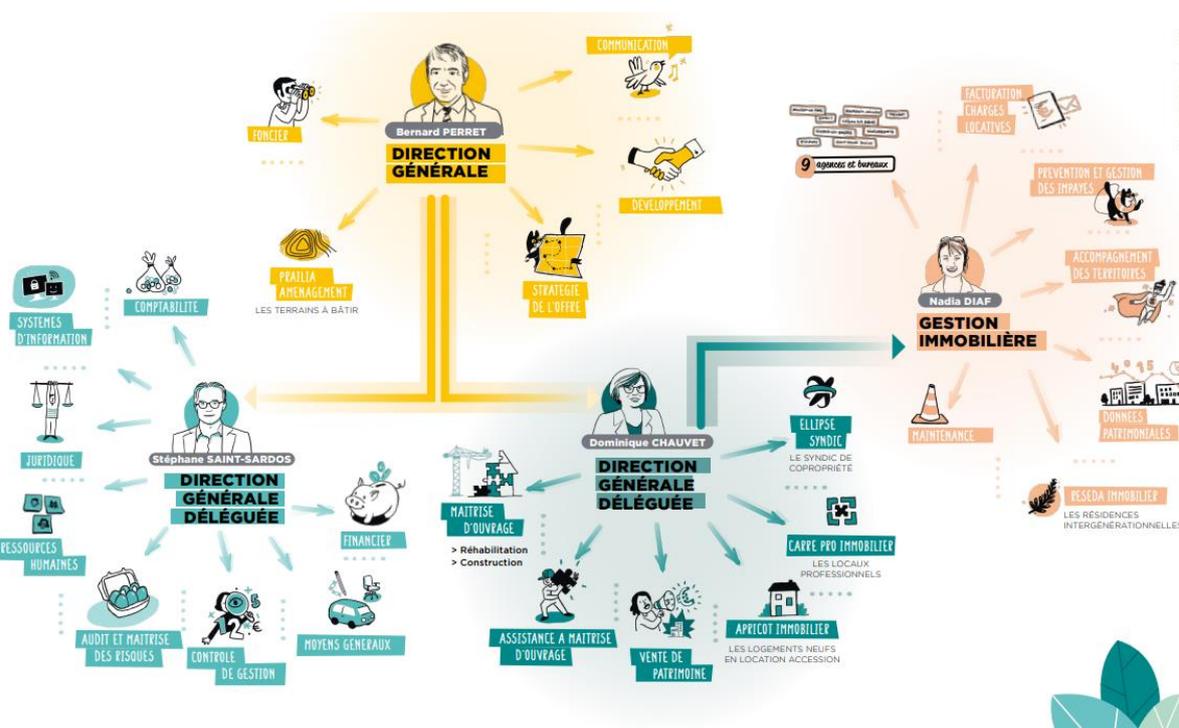
Ethique des pratiques

L'éthique des pratiques correspond aux règles et principes de l'éthique appliqués au monde économique et commercial dans le respect des droits de l'Homme et celui de la loi. C'est un des piliers de la responsabilité sociale des entreprises. La SEMCODA répond à cet enjeu.

1- Gouvernance

La Gouvernance de la SEMCODA évolue depuis 2018 pour une meilleure répartition des pouvoirs, une information accrue du Conseil d'Administration et la mise en place d'une comitologie en appui au Conseil d'Administration efficace et sécurisante pour la SEMCODA.

L'évolution en matière de gouvernance est extrêmement marquée, initiée dès 2018 et fortement accélérée en 2021, notamment avec la dissociation des fonctions de président et de directeur général. Le directeur général et les deux directeurs généraux délégués coordonnent les différentes activités dans un fonctionnement collégial.



2- Comités d'appui au Conseil d'Administration

La création en 2021 de Comités d'appui au Conseil d'Administration, composés d'administrateurs et/ou de personnes qualifiées, apporte une sécurisation complémentaire. La SEMCODA a créé quatre instances dont l'objet est d'éclairer les membres du Conseil d'Administration en vue de faciliter leurs prises de décisions. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit également que deux Commissions soient placées sous l'autorité du Conseil d'Administration.

a- Instances d'information du Conseil d'Administration

Le Comité d'audit

Le Comité d'audit assure le suivi de la conception de l'information financière, de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et de la mission du Commissaire aux comptes.

La mission du Comité est d'assurer le suivi des processus qui concourent à l'établissement des comptes et d'apprécier la validité des méthodes choisies pour traiter les opérations significatives.

Le Comité d'audit doit s'assurer que la Direction Générale dispose des moyens lui permettant d'identifier et de gérer les risques notamment d'ordre économique, financier et juridique auxquels la Société et ses filiales sont confrontées dans le cadre de leurs opérations courantes ou exceptionnelles.

Le Comité des rémunérations

Le Comité des rémunérations fait des propositions ou recommandations au Conseil d'administration en ayant pour mission de formuler, auprès du CA, des recommandations pour la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux.

Ce comité donne également son avis sur la politique de rémunération globale et sur la rémunération des principaux dirigeants non mandataires sociaux.

La Commission d'orientation territoriale

La Commission a pour vocation d'éclairer les représentants des collectivités locales sur l'action de la SEMCODA. Pour ce faire, la Commission analyse les investissements de l'année passée, par territoire, ainsi que les investissements de l'année en cours, par territoire.

Le Comité d'Engagement des Opérations Immobilières

Le Comité est composé des représentants du Comité de Direction de la SEMCODA et les experts de la SEMCODA en charge de chaque dossier présenté au Comité. Il se réunit habituellement tous les quinze jours.

Il étudie les dossiers d'opérations immobilières présentés par les experts de la SEMCODA lors de chaque séance. Les opérations sont présentées à plusieurs étapes : opportunité, faisabilité, si révisions significatives, avant lancement d'ordres de service et à la clôture d'opérations. Il examine les opérations en couplant analyse des besoins, du marché et de l'équilibre financier des opérations.

En 2023, le Comité d'engagement s'est réuni 23 fois et a examiné 165 dossiers correspondant à 123 opérations.

Un audit très satisfaisant du fonctionnement des comités

Un cabinet indépendant a audité en 2022 le fonctionnement de ces différents comités.

Il a noté une évolution marquée de l'amélioration de la gouvernance depuis 2018 avec un équilibre clair des pouvoirs entre le président du CA et le directeur général. Il a souligné la qualité de l'information transmise au CA malgré leur aspect très technique et la complétude des PV du CA dans la retranscription des débats.

L'audit sera renouvelé en 2024.

b- Commissions sous l'autorité du Conseil d'Administration

La Commission d'Appel d'Offres (CAO)

Au sein de SEMCODA siège une Commission d'Appel d'Offres. Elle a pour objet :

- D'attribuer les marchés et accords-cadres dont le montant à notifier est égal ou supérieur à 90 000 euros HT ;
- D'autoriser la signature des avenants qui entraînent une augmentation du montant initial du marché de 15% pour les travaux et de 10% pour les fournitures et services.

La CAO s'est réunie à quinze reprises en 2023 : Lors des réunions de la CAO en 2023, 153 dossiers ont été présentés dont 91 consultations divisées en lots et 62 avenants, ayant au total donné lieu à la signature de 526 engagements (464 contrats et 62 avenants).

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

La SEMCODA répond à la diversité de la demande qui s'exprime localement et participe à la mise en œuvre du droit au logement pour satisfaire les besoins des ménages modestes et défavorisés, dans le respect de la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers.

Pour tenir compte de la dispersion géographique de son patrimoine, les Commissions d'attribution sont décentralisées à l'échelon géographique des 9 agences de proximité de SEMCODA. Chacune comporte 6 membres, désignés par le Conseil d'administration, dont un représentant des locataires.

La Commission s'assure de la qualité de l'attribution. Elle peut hiérarchiser ses choix en tenant compte des critères d'attribution légaux et en veillant au respect des plafonds de ressources pour l'ensemble des dossiers.

3- Audit et risques

Afin de renforcer les enjeux d'éthique dans les pratiques professionnelles de la SEMCODA, le service audit et risques est créé en 2022. La SEMCODA s'engage ainsi dans une démarche d'amélioration de ses process et dans la mise en œuvre d'une politique de gestion des risques de l'entreprise.

La gestion des risques constitue une responsabilité collective qui permet à la SEMCODA de se développer de manière durable et est considérée comme un levier de création de valeur. Elle permet de gagner en efficacité dans l'exécution des process, d'améliorer la prise de décision face au risque, d'anticiper le risque et ainsi le réduire ou l'éviter.

a- Cartographie des risques

En 2023, une des principales missions confiées à la fonction audit, fut d'élaborer la cartographie des risques pour l'ensemble des activités et sites de l'entreprise. C'est le socle de la stratégie de gestion des risques.

L'élaboration de la cartographie des risques a consisté à identifier, évaluer et hiérarchiser les risques majeurs pour l'entreprise. La remédiation des risques identifiés par le biais de la cartographie est traitée par ordre de priorité. Un plan d'audit sur deux ans est établi, suivi et mis à jour chaque année par le Service audit et maîtrise des risques.

Dans les prochaines années et avec le recul nécessaire à cette cartographie, des indicateurs de suivi seront mis en place.

b- Dispositif anticorruption

En décembre 2022, la SEMCODA a fait réaliser un état des lieux de son dispositif anticorruption. Au vu des récentes évolutions de la législation, il est apparu nécessaire de procéder à la révision du dispositif.

Ce travail, initié en 2023 donnera notamment lieu à l'élaboration d'un nouveau Code de conduite anticorruption avec une amélioration du dispositif d'alerte et la formation des collaborateurs.

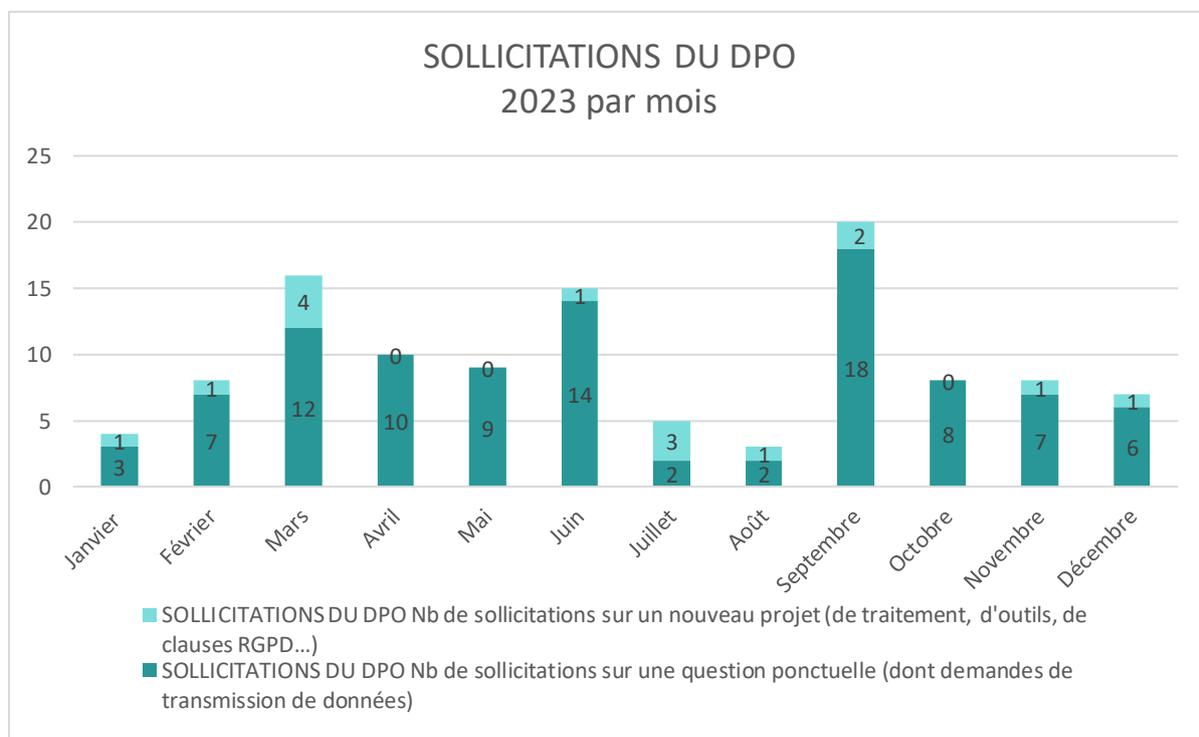
c- Règlement européen Général sur la Protection des Données

La Loi Informatique et Libertés (LIL) et Le Règlement européen Général sur la Protection des Données (RGPD) fixent le cadre de l'utilisation des données personnelles.

Un défaut de protection des données personnelles peut engendrer des amendes, des sanctions. Mais il peut aussi impacter la confiance des parties prenantes de la SEMCODA.

Pour anticiper ce risque, la SEMCODA a mis en conformité ses activités avec les règles relatives à la protection des données personnelles. Un délégué à la protection des données, rattaché au service audit et Maîtrise des Risques, est en charge du pilotage de cette conformité.

Il est à noter qu'en 2023, le DPO a été sollicité dans le cadre de 15 projets ayant trait aux données personnelles et a rendu 63 avis ponctuels ou recommandations.



Achats responsables

1- Clauses sociales

Pour promouvoir l'emploi et lutter contre l'exclusion, la maîtrise d'ouvrage de la SEMCODA intègre dans ses marchés des clauses sociales d'insertion.

Ces enjeux d'insertion permettent l'accès à l'emploi à des personnes qui en sont éloignées. En accompagnant la professionnalisation de ces personnes, l'insertion permet de répondre à un enjeu social fort. Par ailleurs, cela permet à la SEMCODA de contribuer à sourcer de nouveaux collaborateurs pour nos fournisseurs.

Les clauses sociales d'insertion constituent un véritable levier pour la mise en œuvre d'une démarche socialement responsable. Concrètement cela signifie que la SEMCODA réserve une partie des heures générées par un marché de construction ou de réhabilitation à une action d'insertion. La mise en place de ces clauses sociales est accompagnée le plus souvent de facilitateurs qui, grâce à leur connaissance du territoire, vont pouvoir orienter les heures réservées pour s'assurer que les marchés correspondent à la réalité des interventions des fournisseurs.

Lorsque cela est possible, la SEMCODA s'engage résolument dans la mise en place de ces clauses d'insertion.

En 2023, voici le bilan des opérations incluant des heures d'insertion :

- 5 opérations de réhabilitation ont été réceptionnées en 2023, représentant 23 marchés clausés pour un prévisionnel de 4 967 heures d'insertion. 7 632 heures ont été réalisées, soit un dépassement de plus de 51 % de l'objectif.
- 5 opérations de réhabilitation ont été lancées en 2023, représentant 45 marchés clausés pour un prévisionnel de 11 228 heures d'insertion, dont 3 opérations ANRU pour 38 marchés clausés et un prévisionnel de 10 763 heures.
- 4 opérations de construction ont été lancées au cours de l'année 2023, représentant 36 marchés clausés, pour un total prévisionnel de 9 669 heures. Ces opérations s'achèveront en 2024 ou 2025.

2- Mise en place d'un service achat

En 2023, pour gagner en efficacité, la SEMCODA a choisi de centraliser et mutualiser entre services les démarches d'achats.

Le service achat, opérationnel depuis fin 2023, a plusieurs missions :

- Participer à formaliser un nouveau guide de la commande publique en précisant de manière très opérationnelle les règles applicables.
- Structurer la politique achat autour de 3 grands axes : la sécurisation juridique des marchés, la performance économique et les critères de développement durable.
- Evaluer les fournisseurs : des revues de contrat seront organisées au minimum une fois par an pour s'assurer de l'adéquation dans le temps entre les marchés et les besoins à couvrir.

3- Achats responsables

Sur les aspects développement durable des achats, plusieurs chantiers commencent à émerger en 2023.

Concernant les critères développement durable de la politique achats, ils seront intégrés concrètement dans les consultations. En effet, un questionnaire environnemental et social sera intégré au dossier de consultation d'entreprises permettant d'apprécier de manière factuelle les critères RSE. Ils seront désormais portés à un minimum de 10% sur chaque consultation.

Par ailleurs, le service achat va élaborer un SPASER (schéma de promotion des achats publics socialement et écologiquement responsables). A travers ce schéma, la SEMCODA prévoit de s'engager dans des relations de proximité avec les fournisseurs locaux. En 2024, des journées « achat SEMCODA » seront organisées, genre de speed-dating professionnel permettant une meilleure connaissance réciproque des entreprises locales et de la SEMCODA. Cela favorisera le travail des acteurs locaux de petite taille avec la SEMCODA et réduira le nombre de consultations infructueuses sur des territoires tendus comme le Pays de Gex ou la Haute Savoie.

RELATION CLIENT

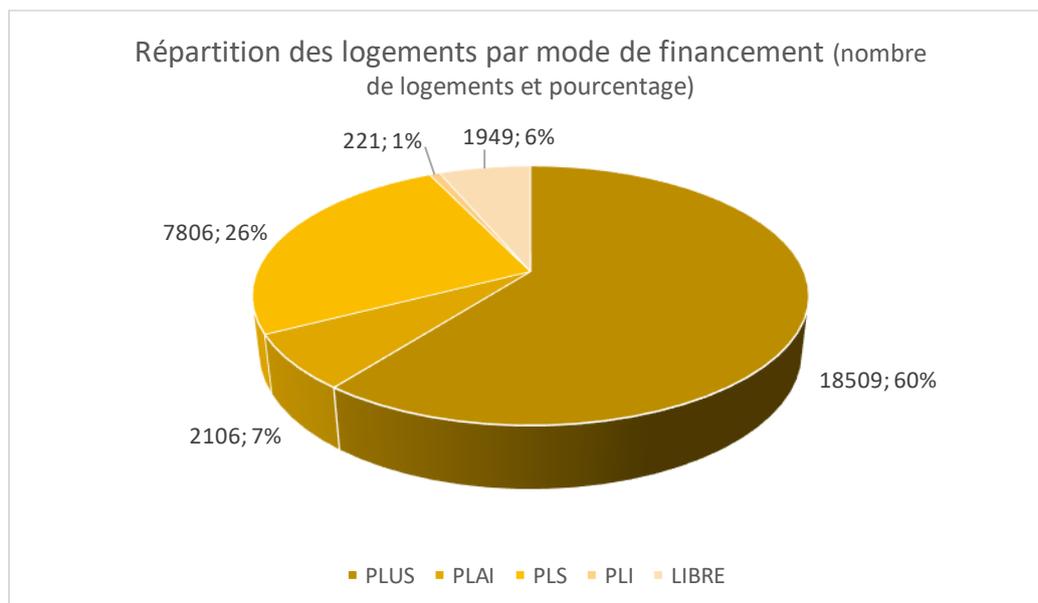
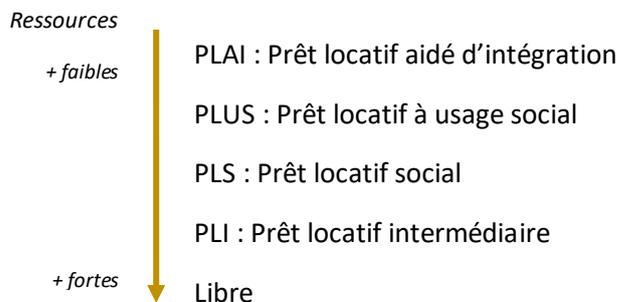
La SEMCODA construit, avec les territoires, une offre de logements à destination de ses clients, locataires et acquéreurs. L'objectif, en répondant à la diversité des besoins des territoires, est aussi de créer une relation de qualité avec les clients directs.

En 2023, la SEMCODA gère en direct 30 591 logements.

Mixité sociale

La mixité sociale est un enjeu important pour les bailleurs sociaux. Elle est un des éléments constitutifs de la cohésion sociale en France. Le logement social est un outil pour contribuer à cette mixité en permettant de marbrer le territoire de logements sociaux, dans des quartiers plus ou moins mixtes afin de faire coexister différentes catégories sociales de population.

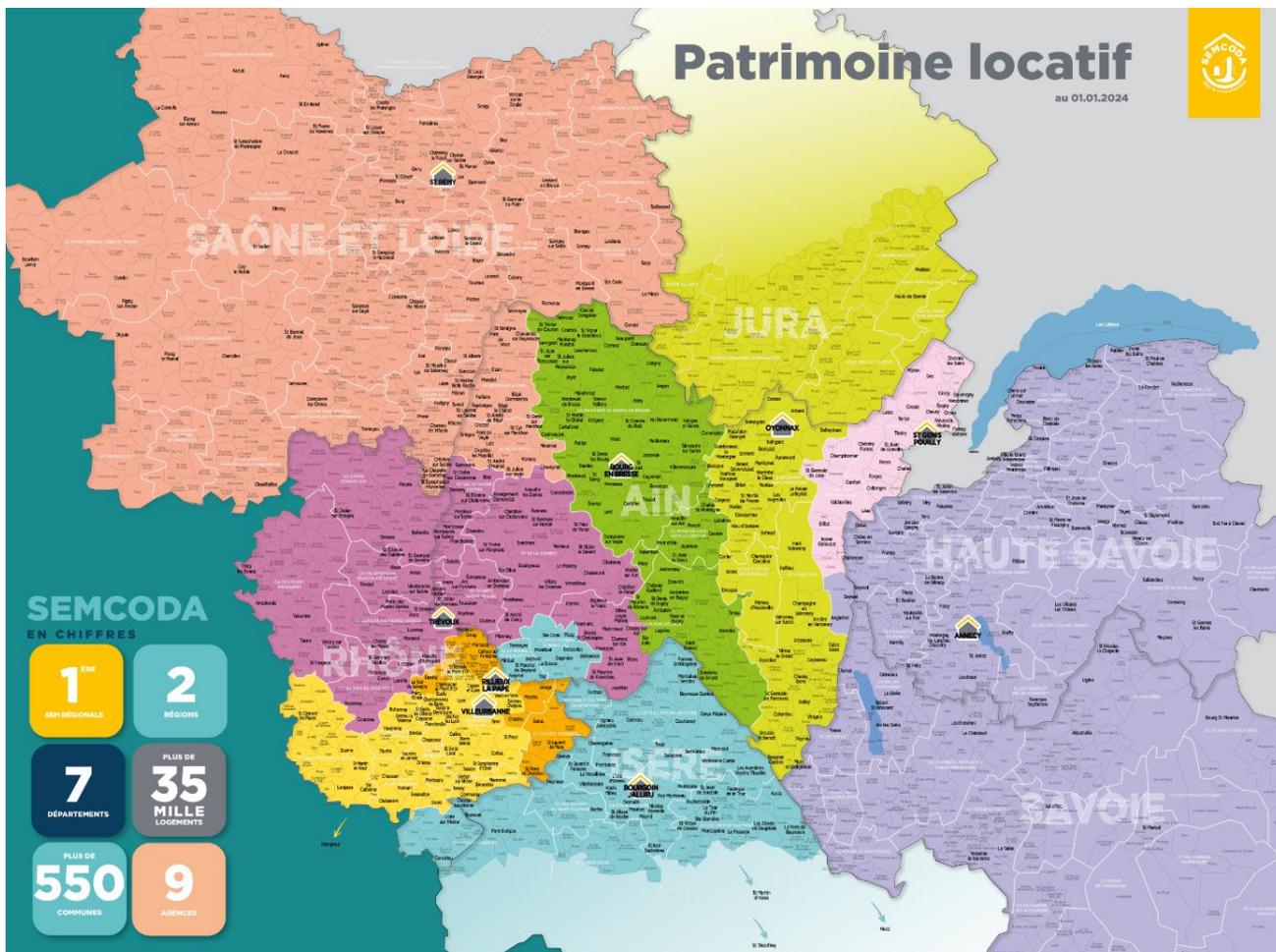
En 2023, la répartition du parc de logement de la SEMCODA dépend de plusieurs types de financement à l'origine de la construction des logements. Ces financements sont associés à des conditions de location particulières. L'accès à ces logements se fera selon des plafonds de ressources, associés à des plafonds de loyers, définis par la réglementation.



Qualité de service et satisfaction clients

1- Proximité

a- Des agences garantes de la proximité



La SEMCODA compte aujourd’hui 9 agences sur le territoire et 14 bureaux décentralisés. Cette organisation territoriale, au plus près des habitants et des partenaires locaux permet de construire une relation parfaitement adaptée aux besoins locaux des clients et leur offrir un service de qualité dans la durée.

Près de 400 salariés accompagnent ainsi les locataires, aux moments clés de leur parcours résidentiel. La gestion locative intervient depuis l’accueil des demandes de logement. Les équipes interviennent également pendant la vie du bail sur des aspects techniques, des souhaits de mobilité interne, ou sur une partie plus administrative.

b- Accompagnement des locataires

Pour rendre lisible la relation de la SEMCODA avec ses locataires et leur permettre de solliciter les services quand cela est nécessaire, les agences fournissent à chaque nouveau locataire un livret



d'accueil exhaustif qui reprend tous les cas de figure de la vie du bail et les démarches à accomplir.

Cela permet aux locataires de connaître leur responsabilité de maintenance des logements.

De leur côté, les agences assurent l'entretien de leurs programmes, des installations techniques grâce aux collaborateurs dédiés qui prennent en charge la maintenance dite courante des sites, avec travaux d'entretien courant et des travaux de remise en état aux départs des locataires.

Tout ceci contribue au maintien en bon état d'usage du patrimoine complété par une stratégie patrimoniale pilotée par le service exploitation immobilière, permettant de sécuriser la gestion du parc, et ainsi favoriser la qualité de service rendu aux locataires.

c- Vacances des logements

Un taux de vacance faible est la démonstration d'une bonne gestion. Cela permet de proposer le plus de logements possibles à la location dans un contexte national de crise du logement.

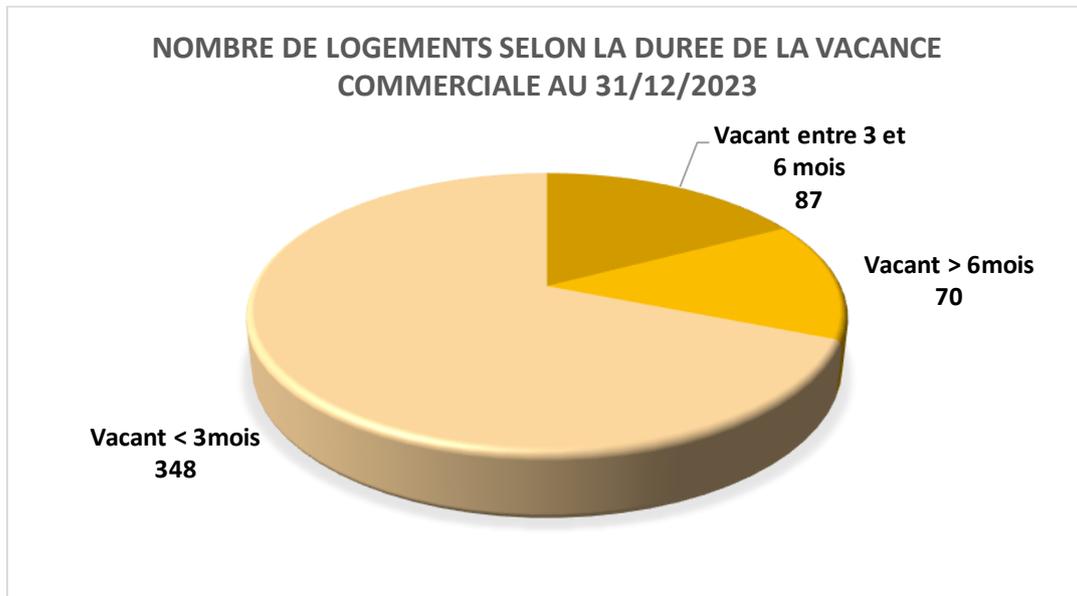
Depuis 2020, la SEMCODA, et en particulier les agences, ont fourni un effort important pour maintenir au minimum les taux de vacance. Les résultats en 2023 sont bons. Il existe quelques disparités liées aux territoires. Il est plus difficile de trouver des locataires dans des secteurs détendus, la relocation peut alors prendre un peu plus de temps.

Agence	Taux de vacance pour l'année 2023 (global logements et stationnements)
Isère Bas-Bugey	1.81%
Pays de Gex	3.30%
Rillieux La Pape	3.82%
Oyonnax	5.51%
Saône et Loire	2.78%
Bresse Dombes	2.51%
Lyonnaise	2.43%
Deux Savoie	4.64%
Trévoux	2.90%
TOTAL	3.26%

Les taux de vacance commerciale de moins de 3 mois sont considérés comme frictionnels. Il y a un temps minimum incompressible au départ d'un locataire avant de pouvoir faire entrer le suivant. Fin 2023, cela représente 70% des logements en vacance commerciale.

La vacance commerciale de plus de 6 mois est considérée comme structurelle et donc plus difficile à résorber. Elle est liée aux particularités des territoires : s'ils sont détendus, si le logement privé local est peu cher... des causes exogènes qui complexifient le travail des agences de la SEMCODA.

Elle représente seulement 70 logements soit 0,2% des logements gérés et seulement 14% de la vacance commerciale totale en fin d'année 2023.



2- Evaluation de la satisfaction et amélioration continue

a- La satisfaction client globale

LA SEMCODA s'engage à instaurer un dialogue en continu avec ses locataires, et s'attache tout particulièrement à écouter leurs remarques de manière à assurer un niveau de qualité de service rendu plus performant qui évolue avec les besoins des locataires.

A ce titre, et face aux nouvelles attentes des clients, des collectivités en matière de sécurité, de tranquillité, de l'accompagnement social, la SEMCODA mène régulièrement des enquêtes où la parole est laissée aux locataires.

La SEMCODA a mis en place plusieurs enquêtes permettant de mesurer la satisfaction des locataires. En particulier, elle mène une enquête triennale portant sur la satisfaction globale du locataire.

En 2023, elle a été réalisée par échange téléphonique d'une dizaine de minutes sur un échantillon d'environ 3000 locataires. Cette enquête croise à la fois les informations portant sur l'agence dont dépend le locataire, son habitat (typologie), son ancienneté dans le logement, son âge et le fonctionnement des équipements de son logement, les parties communes (propreté intérieure et extérieure), le traitement de la demande, les charges locatives....

78.6 % des locataires sont plutôt satisfaits. Le schéma ci-dessous présente plus précisément les retours des locataires.



Evaluation globale



L'évaluation globale se positionne à 77 / 79 % d'opinions positives : satisfaction & prescription. Fortes disparités entre les agences et vigilance à l'ancienneté des locataires.



Agences	Bases	% Satisfait
Anancy	340	72,4%
Bourgoin	344	82,6%
Bresse-Dombes	367	84,7%
Chalon sur Saône	362	85,1%
Lyonnaise	291	78,7%
Oyonnax	304	77,6%
Pays de Gex	390	76,4%
Rillieux	169	62,1%
Trévoux	373	78,6%

Age du locataire	Bases	% Satisfait
Moins de 30 ans	273	84,6%
30-40 ans	632	75,9%
41-50 ans	564	72,2%
51-60 ans	546	78,8%
61-70 ans	440	81,6%
Plus de 70 ans	485	83,1%

Habitation	Bases	% Satisfait
Collectif	2452	77,9%
Individuel	488	82,2%

Ancienneté du locataire	Bases	% Satisfait
Moins de 1 an	314	87,6%
Entre 1 et 2 ans	636	81,3%
Entre 3 et 5 ans	730	79,0%
Entre 6 et 10 ans	603	74,6%
Entre 11 et 20 ans	378	72,2%
Plus de 20 ans	279	78,1%

QPV	Bases	% Satisfait
QPV	212	72,6%
Hors-QPV	2728	79,0%

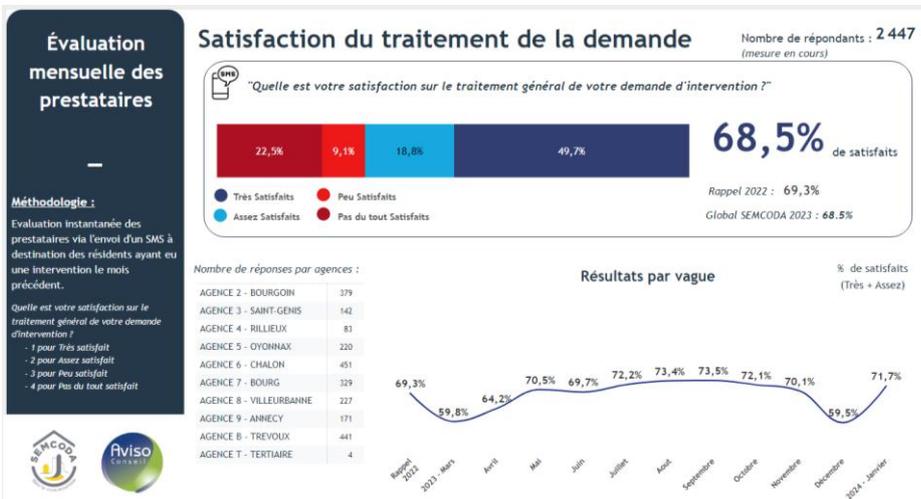
SEMCODA - Satisfaction locataires Rapport d'étude /2022-12345 - page 9

Si ce résultat est plutôt bon, l'objectif est d'atteindre des taux plus importants. Ainsi, suite à la restitution de cette dernière enquête, un plan d'actions a été défini agence par agence, portant principalement sur la qualité de l'entretien ménager et la mise à disposition d'informations aux locataires telle que l'affichage dans les halls d'entrée des coordonnées des prestataires sous contrat pour atteindre cet objectif.

Dans le cadre d'une politique d'amélioration en continue, en plus de l'enquête triennale, la SEMCODA vient compléter le dialogue en développant des enquêtes sur ses prestataires de services, des enquêtes sur des nouveaux entrants, des enquêtes après quelques mois d'emménagement...

b- La satisfaction client sur les interventions des prestataires

En 2023, la SEMCODA identifie qu'une source importante d'insatisfaction des locataires porte sur les interventions des prestataires techniques. Pour suivre ce sujet, une enquête mensuelle est lancée portant sur la qualité des interventions des prestataires via SMS. C'est un outil précieux dans la gestion



des attentes formulées aux prestataires et devrait, par retour auprès des prestataires, permettre une amélioration de la qualité des interventions.

Pour l'année 2023, la courbe de satisfaction est plutôt positive pour l'ensemble des prestations.

3- Communication avec les locataires

a- Agence en ligne EVA

La création de l'agence virtuelle EVA (espace virtuel agence) vient enrichir la relation client car elle permet aux locataires de faire une demande d'intervention directement en ligne. Ils évitent ainsi les temps d'attente lors des appels téléphoniques en agence.

En mars 2024, 9 569 locataires ont fait le choix de s'inscrire et de communiquer via EVA soit environ 30% des logements. L'objectif est de continuer à déployer cet outil pour faciliter le service rendu aux locataires.

b- Journal le Bis

Le journal le Bis est un journal distribué aux locataires leur donnant des informations générales sur l'actualité de la SEMCODA. Il est produit 2 fois par an et distribué au format papier ou numérique à tous les locataires.

Les articles de l'année 2023 ont porté sur les charges locatives (la hausse observée en 2022 et leur ajustement), la sécurité (incendie, monoxyde de carbone...), le retour sur l'enquête satisfaction locataire, les obligations des enquêtes OPS & SLS....

Sur le dernier Bis, la SEMCODA informe les locataires sur son engagement à passer au zéro papier, et promeut le nouvel espace locataire EVA.

c- Campagnes SMS

En Janvier 2023 une campagne SMS a été réalisée afin d'informer les locataires sur l'augmentation des loyers en mars de la même année et sur les charges via une foire aux questions.

Sur 26 959 destinataires de ce SMS, à fin janvier 2023, 32 % des locataires ont cliqué sur le lien. Ce qui constitue un très bon score.

4- Concertation locative

Il est indispensable d'obtenir la participation active des habitants face aux problèmes du « vivre ensemble » pour aboutir à des projets pérennes et pertinents. Le Conseil de Concertation Locative représente aujourd'hui un lieu stable de dialogue et de partage d'informations entre bailleurs et associations de locataires. C'est un outil précieux pour la SEMCODA.

Suite aux élections des représentants des locataires fin 2022, la SEMCODA et les associations de locataires ont signé en mai 2023 un nouveau Plan de Concertation Locative (PCL) pour une durée de 4 années. Ce PCL propose d'aborder les thèmes suivants lors de Conseils de Concertation Locative, la liste n'étant pas exhaustive :

- Les conditions d'habitat et de cadre de vie des locataires : sécurité des quartiers, troubles de voisinage, gestion de proximité...
- La politique de gestion des immeubles : travaux, entretien courant, service apporté aux locataires, loyers et charges...
- L'évolution de la politique patrimoniale : réhabilitation, démolition, reconstruction
- Les Associations saisissent les représentants de la SEMCODA au Conseil de Concertation Locative pour évoquer des cas particuliers (problèmes sur un immeuble spécifique, sur une

demande individuelle de locataires, etc ...). Des rendez-vous sur site ou en Agence peuvent être organisés afin de faciliter les échanges.

Des accords collectifs peuvent être également signés dans le cadre de rénovations importantes ou tout sujet compatible avec la réglementation.

Par ailleurs, dans le cadre du financement des opérations de réhabilitation avec amélioration thermique, et conformément aux objectifs du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), il est étudié la possibilité de faire participer les locataires aux économies d'énergie dans le respect des conditions prévues par la loi Boutin du 25 mars 2009 (Art L442-3 du CCH). A ce titre, et préalablement à la réunion d'information des locataires, une visioconférence est instaurée avec les associations afin de leur présenter le projet, les économies théoriques engendrées par les travaux, et le détail de la participation financière, mais aussi, de recueillir leurs observations.

Accompagnement du parcours résidentiel

Pour la SEMCODA, accompagner le parcours résidentiel de ses locataires est un enjeu important.

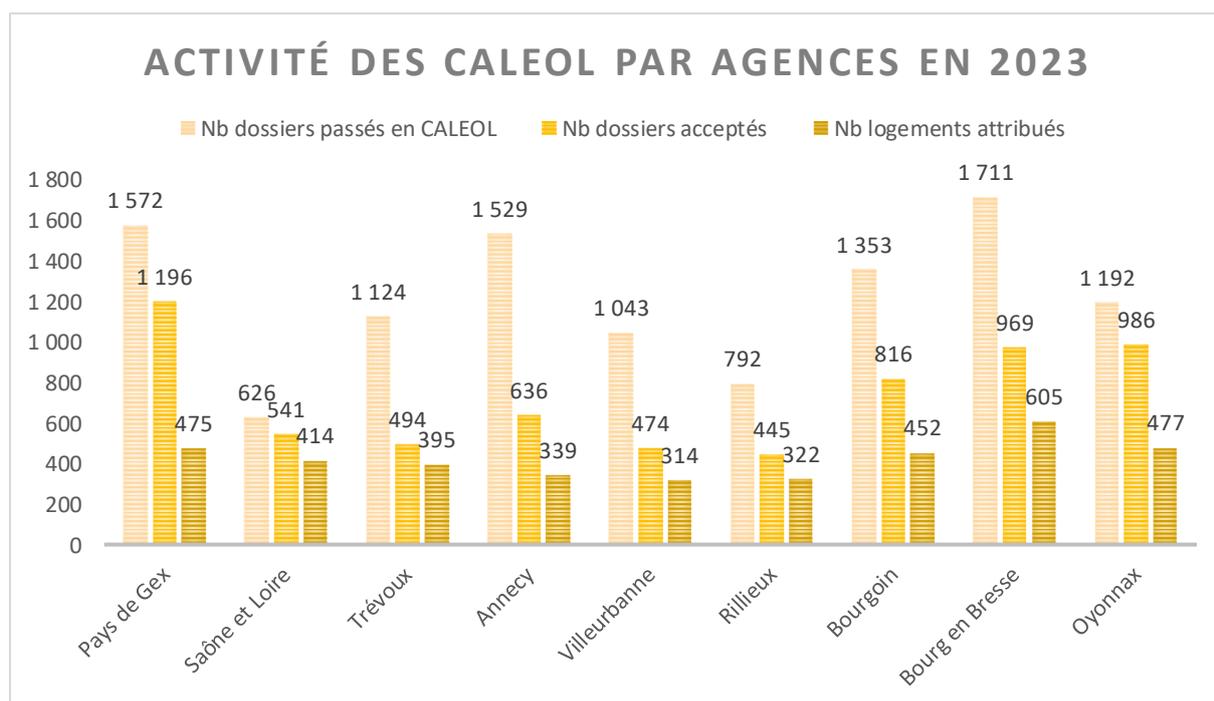
Si autrefois le parc de logement social était une étape vers l'accès à la propriété, aujourd'hui, une part importante des locataires a fait ou fera l'essentiel de son parcours résidentiel dans le parc social. Cette évolution est multifactorielle. On peut invoquer le plus grand nombre de personnes en précarité économique, le vieillissement de la population. Cela s'associe à un marché du logement parfois extrêmement tendu dans les grandes agglomérations rendant complexe la location dans le marché privé.

Dans ce contexte, la SEMCODA s'engage à accompagner ses locataires dans une mobilité qui permet la prise en compte de leurs aspirations, de leurs évolutions de vie. Cela permet également d'optimiser le parc social et donc de mieux accueillir de nouveaux locataires.

1- Suivi des situations des ménages

Depuis 2019, les commissions d'attributions des logements (CAL) sont devenues des commissions d'attributions des logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL). En plus de l'attribution des logements, les CALEOL établissent l'adéquation entre le logement et le ménage pour proposer, le cas échéant, des logements adaptés en zones tendues. Evidemment, cela doit se faire également en cohérence avec les objectifs stratégiques de mixité sociale et d'équité de traitement.

Concrètement, cela signifie que lors des CALEOL, la SEMCODA doit connaître l'évolution de la composition des ménages, de leurs aspirations, projets professionnels etc et proposer aux locataires des mutations en lien avec ces évolutions. En 2023, 10 942 dossiers sont présentés dans les CALEOL des agences de la SEMCODA, 6557 dossiers sont acceptés et 3793 logements sont attribués soit une moyenne d'environ 3 dossiers passés pour un logement.



Le taux de rotation pour l'ensemble des agences de la SEMCODA s'élève en 2023 à 10.84 %, représentant 3156 mutations réalisées sur des logements locatifs sociaux. Ce taux est dans la moyenne observée des bailleurs.

2- Bourse échange de logement Rhône



En 2023, la SEMCODA s'inscrit dans la réflexion initiée dans la Métropole de Lyon sur la bourse aux logements.

Dans la Métropole de Lyon, 40 % des demandes de logements sont des demandes de mutation. A l'initiative de la démarche, l'AURA HLM propose de nouvelles possibilités de parcours résidentiels et vient compléter le travail effectué par chaque bailleur social du territoire. Concrètement, la plateforme echangermonlogement69.fr, en ligne en 2023 pour l'inscription des locataires intéressés, sera active début 2024. Au près de 12 autres bailleurs sociaux, la SEMCODA souhaite participer à cette démarche.

3- Accession à la propriété

a- Logements neufs

La SEMCODA est également dotée d'une marque de promotion immobilière APRICOT IMMOBILIER. APRICOT est un promoteur un peu différent de ces homologues du marché par une approche sur mesure des besoins de ses clients.

En premier lieu, APRICOT, dans la veine des enjeux de la SEMCODA, cherche à répondre aux besoins des territoires qu'il connaît bien. A ce titre, une opération ne pourra être validée sur le seul critère de la rentabilité économique. En effet, les profits réalisés sont très largement réinvestis dans le développement d'un habitat durable sur les territoires.

Par ailleurs, APRICOT, outil de la SEMCODA, s'inscrit dans sa mission d'intérêt général en jouant pleinement son rôle de développement du parcours résidentiel et en proposant des logements à prix attractifs, et des projets d'accessions sécurisés. A ce titre, APRICOT propose des logements en accession sociale (PSLA).

Enfin, à chaque étape du parcours d'achat, APRICOT apporte un conseil bienveillant. Les clients profitent d'un savoir-faire et d'une expertise sur les financements, les aides à l'achat ou à l'investissement, le choix des matériaux, la livraison, les garanties... Il n'y a pas de vente à tout prix. APRICOT vend en responsabilité le bon logement au bon ménage.

En 2023, APRICOT a souffert de la hausse des coûts de construction, entamée depuis l'après COVID, qui s'est conjuguée à l'explosion des taux d'emprunts et a engendré un très fort ralentissement commercial.

Vente 2023 de APRICOT Immobilier

	psla	Acc libre
Mises en vente	61	61
Réservations 2023	52	34
Ventes 2023	53	30

b- Logements anciens

La SEMCODA possède également un service de vente de patrimoine qui permet de proposer à la vente les logements du parc locatif social. Soumis à une stricte réglementation et à une politique interne rigoureuse, la SEMCODA déploie ces ventes pour répondre à deux enjeux.

Permettre une étape importante du parcours résidentiel par la primo accession. Les locataires du parc sont prioritaires pour l'achat de leur logement si celui-ci est ciblé par la vente de patrimoine. Cela permet aux locataires de la SEMCODA de se positionner sur l'achat de leur bien à des prix volontairement attractifs. Pour les locataires qui ne souhaitent ou ne peuvent pas devenir propriétaire, leur statut de locataire du parc social ne change pas et ils restent dans leur logement.

Ces ventes de patrimoine ancien permettent de générer intégralement des fonds propres pour les réinvestir dans la construction de nouveaux logements et la réhabilitation du parc.

Ainsi, en 2023 la SEMCODA a vendu 131 logements dans le cadre de cette vente de patrimoine.

Réponses aux besoins spécifiques des clients

Les locataires et futurs locataires du parc de la SEMCODA vivent, à l'image du reste de la population, des évolutions sociétales. La SEMCODA s'attache à répondre au mieux à ces changements, individuels ou collectifs, pour continuer d'offrir le meilleur service à ses clients.

1- Réséda, des résidences intergénérationnelles plurielles

Lutter contre l'isolement et la solitude de nos séniors fait partie intégrante de la stratégie d'accompagnement des locataires de la SEMCODA.

Pour cela, la SEMCODA a développé ces dernières années les résidences Réséda. Elle dispose aujourd'hui de 43 résidences dont 22 sont intergénérationnelles, destinées majoritairement à des séniors, et 21 sont réservées exclusivement aux seniors. Cela représente en 2023, 2262 logements. La moyenne d'âge de la population est de 80 ans.

Ces résidences répondent aux besoins des seniors autonomes sur plusieurs volets.

Tout d'abord, elles sont gérées par du personnel sur place, qui peut ainsi proposer de nombreux services. De l'accueil à l'accompagnement administratif jusqu'à l'animation, ce personnel représente une présence et une offre de services importante pour les résidents. Par exemple, le portage de repas est proposé dans toutes les résidences, avec la possibilité pour celles équipées d'un office, de réchauffer et de partager le déjeuner dans la salle dédiée.

Ensuite, l'esprit de nos résidences permet aux occupants de vivre dans un espace sécurisé, d'accueillir leurs familles ou amis, de partager des moments conviviaux et de créer du lien social avec d'autres résidents. Une charte *Bien Vivre Ensemble* est présentée lors des visites des logements et remise le jour de l'entrée dans les lieux. Elle précise les valeurs communes à partager pour entrer dans une résidence : bienveillance, courtoisie, respect... Ainsi les locataires partagent l'essence même de la philosophie des résidences ; Un logement autonome et privatif, dans un cadre de vie convivial et bienveillant, en lien avec les voisins.

Enfin, tout ceci peut se déployer car les résidences ont été pensées dès la construction pour atteindre ces objectifs. Elles ont toutes une salle commune, équipée d'un salon TV et d'une bibliothèque.

Par ailleurs, les logements en eux même sont équipés pour les besoins particuliers des seniors, parfois à mobilité réduite.

LE PROGRÈS

Dans cette résidence seniors, l'importance du lien intergénérationnel

Pascale Bal, responsable de la résidence intergénérationnelle Réséda des Aquarelles raconte le quotidien des résidents où le lien entre les jeunes et les seniors est privilégié.

L'inauguration du quartier de la vieille porte a eu lieu le vendredi 22 septembre dernier. Cet espace regroupe la résidence intergénérationnelle Réséda des Aquarelles : 41 logements du T2 au T4 pour 59 résidents dont la moyenne d'âge est de 82 ans, des logements, une maison de santé, des locaux commerciaux et paramédicaux. Cet ensemble a été construit par la Semcoda, et depuis janvier 2022, ce lieu permet aux habitants de combattre les fractures de la société comme l'isolement.

Des activités sont mises en place au sein de la résidence mais également sur l'établissement du SAJ d'Odynéo. Tout cela crée du lien entre les générations qui se croisent tous les jours.

Partage et bienveillance

« Le partage, la bienveillance, l'empathie font partie du projet de vie. Intergénérationnel n'est pas un vain mot, ce qui emmène chacun et chacune à une résilience qui fait que le vivre ensemble est juste magique », explique Pascale Bal, responsable de la résidence intergénérationnelle Réséda des Aquarelles.

Et d'ajouter : « Lors de cette inauguration, nous avons regroupé quatorze résidents des Aquarelles mais aussi des bâtiments extérieurs, huit jeunes de l'Adapei de Lassignieu avec deux éducatrices et cinq jeunes avec l'éducatrice Odynéo (qui possède un local sur la place) pour une petite représentation de danse. »

Les participants ont répété durant quinze jours. Le travail se fait toujours en commun, en mélangeant les générations. « Nous avons également mis en place un partenariat avec l'Ehpad Bon Repos et le centre social Escalade de Belley », poursuit Pascale Bal.

Pour préparer la Semaine bleue, des enfants sont venus tous les quinze jours à la résidence. La prochaine rencontre sera riche car les commandeurs du Gâteau de Saint-Genix viendront faire déguster ce dessert le 18 octobre.

La gym douce, des ateliers créatifs avec des artistes, un marché de Noël, font partie de l'emploi du temps des résidents. « J'essaie par ces rencontres multiples, d'innover, et de faire que tous s'enrichissent, que la réciprocité envers chacun soit une vraie valeur de l'intergénérationnelle et du vivre sereinement », conclut Pascale Bal.

● De notre correspondante
Élodie Réant



La danse, le jour de l'inauguration, a eu lieu sur l'esplanade. Photo fournie par Pascale Bal

Des ateliers avec les enfants du centre de loisirs

Le mercredi 27 septembre, six enfants du centre de loisirs sont venus à la rencontre des habitants de la résidence Réséda des Aquarelles. Ils se voient régulièrement, c'est l'occasion d'entretenir le lien entre les générations avec des activités diverses comme un atelier de confection de cocottes en papier. Ce jour-là, tous ensemble, ils ont réalisé des moulins à vent. Tous les participants ont aimé partager ce moment.



L'atelier confection de moulins à vent. Photo Élodie Réant

Article paru dans le Progrès, octobre 2023

2- EHPAD et résidences étudiantes

La SEMCODA accompagne également les besoins spécifiques des locataires à différents moments de la vie. Elle construit et loue des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) quand le maintien à domicile n'est plus possible.

Elle gère également des résidences étudiantes. En effet, une enquête menée par Linkee à la rentrée 2023 montrait que 76 % des étudiants interrogés (plus de 5000 interrogés) ont un « reste à vivre » de moins de 100 euros par mois, soit 3,33 euros par jour, une fois leurs factures payées. Il est important de pouvoir leur offrir des logements dans le parc social.

CARRE PRO Immobilier gère actuellement un portefeuille de 84 foyers représentant un total global d'environ 4000 chambres dont notamment :

- 33 établissements à destination des séniors (EHPAD, MARPA, maison de retraite...)
- 7 Résidences étudiants

Les résidences étudiantes sont gérées par les agences de la SEMCODA. Les EHPADs appartiennent à la SEMCODA (en pleine propriété ou en bail à construction) mais sont confiés en gestion à des organismes extérieurs qui sont notamment des associations (type ADAPEI, ALFA 3A, ACPPA...) ou des communes par le biais des CCAS.

FOCUS : Le Bon repos : EHPAD de 178 chambres

Cet établissement pour personnes âgées situé à Péronnas est actuellement confié en gestion à l'association du Bon Repos.

Construit par SEMCODA en 1992, il comprenait originairement 82 chambres et des espaces communs. Le gestionnaire a par la suite souhaité rénover l'établissement existant et en augmenter sa capacité d'accueil. SEMCODA a alors entrepris une rénovation et une extension de l'EHPAD, par la réhabilitation de 34 chambres, la rénovation du réseau d'eau chaude dans le bâtiment existant et la création de 96 chambres supplémentaires.



3- Un accompagnement adapté aux locataires

a- Les réponses en matière d'habitat et de maintien à domicile

Le maintien à domicile est également une préoccupation pour nos locataires, et l'objectif de la SEMCODA est de les accompagner au mieux, en favorisant des travaux d'adaptation dans leurs logements.

A chaque demande d'adaptation, une évaluation est préconisée par un ergothérapeute. Le personnel technique de l'agence de proximité réalise l'étude technique, et la SEMCODA étudie les financements possibles dont peut bénéficier le locataire. Le reste peut, après étude, être pris en charge par la

SEMCODA. Majoritairement, ce sont les baignoires qui sont transformées en douche, avec barres de maintien, et toilettes réhaussées.

La SEMCODA a réalisé sur 2023, 40 adaptations de logements pour un montant total pris en charge par l'entreprise s'élevant à 161 K€.

b- L'accompagnement économique, sociale, familiale

Le conseil en économie social et familial

L'accompagnement économique, social et familial des locataires fait partie intégrante des services déployés par la SEMCODA. Pour cela cinq conseillères en économie sociale et familiale (CESF) ont pour missions principales d'accompagner des ménages en difficultés financières, sociales et/ou familiales, tout au long de leur parcours locatif.

Cela se traduit notamment par la réalisation d'un diagnostic social en amont des CALEOL, afin d'éviter ou de prévenir des difficultés dès l'accès au logement. Elles interviennent également pour favoriser les demandes de mutation interne, en lien avec des problèmes de santé mentale (hygiène, incurie, syndrome de Diogène, syllogomanie.), pour des problèmes liés aux troubles de voisinage ou des problématiques techniques.

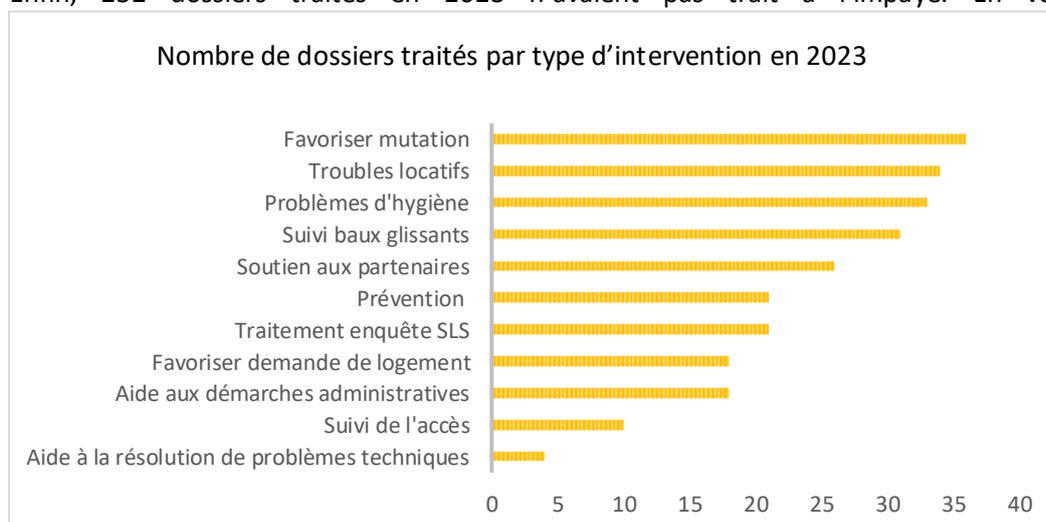
En 2023, les CESF ont pu étudier 19 dossiers en amont des CALEOL. 9 ont aboutis à une entrée dans le logement.

L'accompagnement social est aussi important dans la gestion de l'impayé, que ce soit en phase précontentieuse ou contentieuse, dans le paiement du loyer et/ou des charges. Les conseils dans la maîtrise des dépenses énergétiques, ou l'accompagnement budgétaire sont autant de missions au titre de la prévention des risques pour nos locataires en situation de fragilité économique.

En s'appuyant sur les acteurs locaux, les CESF travaillent quotidiennement pour apporter des solutions pérennes en relayant les informations face à un contexte économique et social de plus en plus difficile, et des ménages qui se paupérisent. Afin d'éviter une augmentation des impayés de loyers, les CESF sont en lien étroit avec le service de prévention et gestion des impayés.

En 2023, les CESF ont suivis 206 dossiers pour impayés. 55% des dossiers ont trouvé une issue positive.

Enfin, 252 dossiers traités en 2023 n'avaient pas trait à l'impayé. En voici le détail.



La prévention et l'accompagnement des impayés

Au regard du contexte économique et sociétal, l'enjeu du Service prévention des impayés est double : optimiser le recouvrement pour veiller à l'équilibre financier de SEMCODA et apporter un traitement social de l'impayé.

Véritable jeu d'équilibriste, chaque collaborateur du service met tout en œuvre pour y parvenir en synergie avec les partenaires externes, le cas échéant.

L'équipe des conseillères en économie sociale familiale agit en prévention en apportant un accompagnement social sur mesure aux ménages les plus fragiles.

L'équipe en charge du précontentieux, en alerte, détecte les premiers signes de défaillance et reste à l'écoute au moindre incident de paiement afin de mettre en place toutes les actions à sa disposition pour résorber et contenir l'impayé.

Si aucune solution n'a pu être trouvée, les chargés de contentieux poursuivront les mesures de recouvrement tout en rappelant aux ménages leurs obligations. Une action en résiliation de bail et d'expulsion pourra être enclenchée en dernier recours. Toutefois, une résolution amiable reste l'objectif prioritaire à chaque stade de la procédure et ce afin d'éviter les expulsions.

4- Projets d'innovation sociale

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit que les logements locatifs sociaux des organismes HLM bénéficient d'un abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) de 30 % s'ils sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Cet abattement a lieu en contrepartie de la mise en œuvre, par les bailleurs sociaux, en lien avec les communes, d'actions visant à améliorer le cadre de vie des locataires, en accord avec les orientations des politiques de la ville.

Les Abattements de TFPB sont un des outils utilisés par les Collectivités dans le cadre de la Gestion Sociale et Urbaine de Proximité (GSUP). Celle-ci vise à garantir la continuité du service public en l'adaptant aux réalités sociales et urbaines en impliquant l'ensemble des acteurs : bailleurs, acteurs locaux, services publics et habitants.

En 2023, la SEMCODA utilise 327 120€ d'abattement de TFPB pour soutenir des projets d'amélioration du cadre de vie dans les quartiers prioritaires de la ville dans les communes suivantes : l'Isle D'Abeau, Villefontaine, Bourgoin Jallieu, Saint Genis Pouilly, Rillieux-la-Pape, Oyonnax, Bellignat, Ambérieu en Bugey, Bourg-en-Bresse et Autun.

Les projets soutenus peuvent traiter de réalités diverses. Des sujets récurrents et classiques des abattements de TFPB sont un entretien renforcé du parc, la gestion des déchets et encombrants ou encore la tranquillité des habitants.

On voit également des projets d'animation locale ou d'innovation pour traiter du développement économique, emploi insertion, formation, éducation, culture, santé, cadre de vie et renouvellement urbain, habitat-logement, culture...

FOCUS : projet pour la tranquillité des habitants à Rillieux-La-Pape

RILLIEUX-LA-PAPE

Contre les incivilités rue du Bottet : les habitants rencontrent les pompiers et les policiers

La ville de Rillieux a organisé, conjointement avec le bailleur social, un "goûter" mercredi 22 février aux 3 et 5 rue du Bottet. Habitants, élus, pompiers et forces de l'ordre se sont retrouvés afin de resserrer les liens après les incivilités qui ont perturbé le quartier ces derniers mois.

Plusieurs stands ont été installés aux pieds des barres d'immeubles de la rue du Bottet, à Rillieux-la-Pape, ce 22 février. À partir de 15 heures, les premiers habitants du quartier descendent en même temps qu'arrive le camion de pompiers et les policiers.

« De temps en temps ça fait du bien d'avoir des petits événements comme ça. Il n'y en a pas assez », estime Annie Bonnefond, bientôt 65 ans. Cette habitante de longue date du quartier en a profité pour y amener ses deux petits-fils en ce mercredi après-midi. « Ils sont contents d'aller voir les pompiers »,



Mercredi 22 février, à Rillieux-la-Pape. Habitants, élus, pompiers et forces de l'ordre se sont rassemblés rue du Bottet. Photo Progrès/Théo MOURABY

ajoute-t-elle.

« De plus en plus de choses comme ça, ça serait super »

À côté de leur camion, les soldats du feu ont installé un petit mannequin sur un brancard au sol. Ils montrent aux curieux comment fai-

re les gestes de premiers secours. Au stand d'à côté, les policiers ont installé un bouclier et un casque ainsi que des stylos et un porte-clés à gagner. Le bailleur social, la Semcodia qui a organisé l'événement conjointement avec la ville de Rillieux, fait aussi gagner des stylos et propose de longue pince pour ramasser les

déchets.

Nous nous étions rendus rue du Bottet l'été dernier. À l'époque, les riverains étaient à bout de nerfs contre les incivilités qui émaillent la vie du quartier. Depuis, les choses ont l'air d'aller mieux selon certaines habitantes interrogées ce mercredi. « Cela s'est un peu amélioré

mais ce n'est pas encore ça », estime de son côté Annie Bonnefond.

Quoi qu'il en soit, tout le monde semble accueillir l'événement du jour favorablement : « Plus en plus de choses comme ça, ça serait super », poursuit Annie Bonnefond qui aimerait voir renaître un sentiment de communauté dans le quartier.

« C'est sécurisant. On est quand même bien entouré », souligne une autre riveraine qui préfère rester anonyme. « Instaurer un climat de confiance et d'échange entre tout le monde », c'est l'aveu même du maire de Rillieux, Julien Smati, qui a fait le déplacement accompagné d'autres élus.

Il explique que depuis l'été dernier, la police est plus présente « en patrouille mais aussi sur le terrain pour échanger avec les habitants ». D'ailleurs, l'édile assure que ce premier événement ne sera pas le dernier : « Il y aura d'autres événements comme ça. C'est très important de créer du lien avec les habitants. »

09G27 - V1

Actuellement la SEMCODA répond le plus souvent aux propositions des collectivités. Entreprendre une politique d'innovation sociale adaptée à chaque territoire, en lien avec les politiques de la Ville et en s'appuyant sur les structures expertes (économie sociale et solidaire) est complexe. L'expérimentation de ces projets sur les QPV peut également s'étendre sur d'autres territoires.

FOCUS : projet sur enjeux de sécurité Rillieux-La-Pape

RILLIEUX LA PAPE (69) La SEMCODA hors des murs

Une opération de proximité pour sensibiliser les habitants à la sécurité et à la propreté.

La SEMCODA et la ville de Rillieux la Pape ont organisé ce mercredi 22 février l'opération « Goûter avec un policier et un pompier » au pied de notre tour 5 du Bottet.

Les 3 stands montés par l'association Espaces Jeunes abritaient la Police Nationale et Municipale, le goûter préparé « maison » avec l'association, l'animation « Chasse aux débris » et la SEMCODA. Les pompiers arrivés avec leur camion par l'accès qui leur était réservé ont pu déployer leur matériel de premiers secours.

Tous étaient venus à la rencontre des habitants pour échanger sur les mesures essentielles à la qualité du vivre ensemble. Leur objectif : sensibiliser les jeunes aux gestes qui sauvent, au respect des espaces réservés à l'accès des secours, au respect de l'autorité et de leur cadre de vie.

L'agence SEMCODA de Rillieux était présente en force avec son directeur Vincent COGNAMILLO, son bras droit Assina BOUNECHADA ainsi que les responsables de site accompagnés d'une partie de l'équipe de commercialisation et de l'accueil. Une occasion supplémentaire pour les locataires d'échanger sur leurs tracas de voisinage et sur les solutions à mettre en œuvre pour préserver leur sérénité notamment lorsque des locataires décident d'installer des poules sur leur balcon...

M. le député Alexandre VINCENDET et M. le Maire de Rillieux la Pape Julien SMATI sont venus eux aussi retrouver les habitants venus en grand nombre avec les enfants. Ils ont pu saluer les efforts de chacun et féliciter les jeunes pour leur chasse aux débris. (Plus d'une cinquantaine de personnes et presque autant d'enfants qui ont pu récupérer une dizaine de sacs de déchets éparpillés au pied des tours).

Leur récompense ? Un bon goûter et des petits cadeaux distribués par la Police et la SEMCODA.



Source : Magazine ENSEMBLE n°34, mars 2023

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 Prê 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.



2023 N°16

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Diminution des gaz à effet de serre et gestion de l'énergie

1- Bilan d'émissions de gaz à effet de serre 2022

a- Définition et résultat global

La SEMCODA a réalisé en 2023 le bilan d'émissions de gaz à effet de serre (GES) de son activité 2022. Cet outil est capital pour analyser l'impact des activités de l'entreprise en matière d'émissions de GES et définir les mesures et actions à mettre en œuvre pour réduire ces émissions. La diminution des émissions de GES s'inscrit dans la lutte contre le réchauffement climatique. Ce bilan carbone a été réalisé, essentiellement, à partir de données monétaires. Les incertitudes n'ont pas été estimées.

Dans son bilan d'émissions de GES la SEMCODA a intégré les SCOPE 1, 2 et 3.

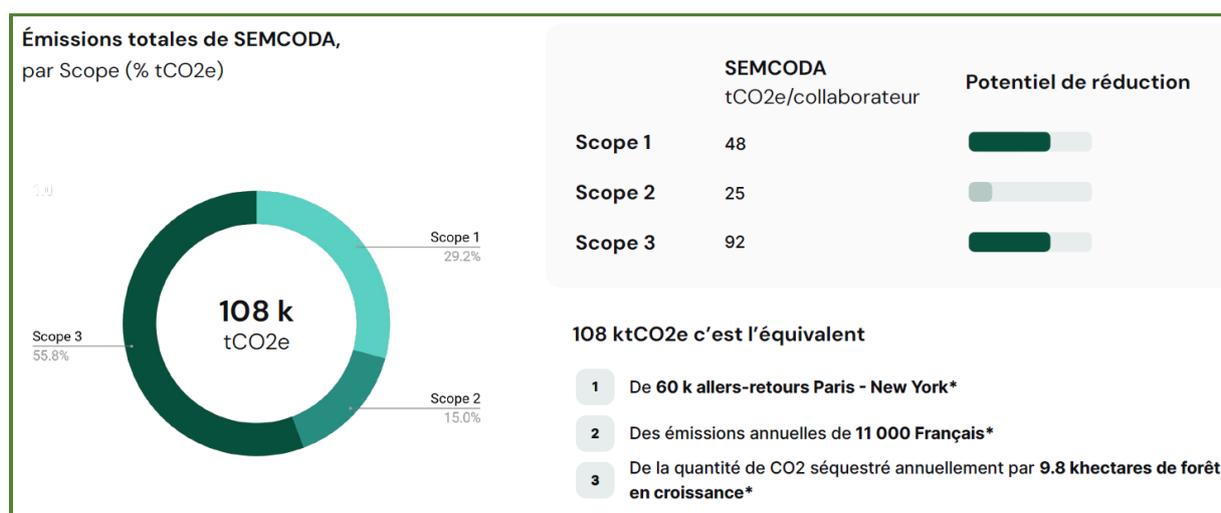
Le scope 1 représente les émissions directes, soient celles qui résultent uniquement de l'activité directe de l'entreprise.

Le scope 2 représente les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques. Ainsi, si l'électricité ne produit pas de GES lors de son utilisation, les infrastructures nécessaires pour la fabrication de l'électricité que la SEMCODA utilise en produisent. Ces émissions sont intégrées au bilan d'émissions de GES de la SEMCODA en lien avec son utilisation d'énergie.

Le scope 3 regroupe toutes les autres émissions de GES qui ne sont pas directement l'activité de la SEMCODA. Par exemple, pour construire un bâtiment, il faut des matières premières. L'extraction de ces matières premières, leur transformation et leur transport, émettent des GES. De la même façon, la fin de vie d'un bâtiment ou son recyclage émettent également des GES. Ces émissions indirectes liées au cycle de vie du produit sont comptabilisées dans le scope 3.

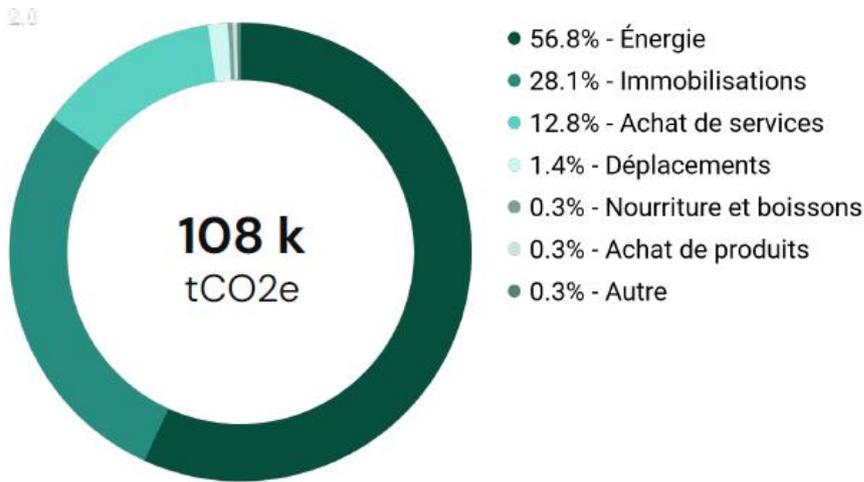
En 2022, la SEMCODA émet 108 000 tonnes de CO₂ sur les Scopes 1, 2 et 3 en prenant en compte l'immobilisation du parc immobilier, 19 000 tonnes de CO₂ par an sans cette immobilisation.

Extrait Bilan d'émissions de GES SEMCODA 2022 Greenly



L'analyse des activités productrices de GES pour la SEMCODA permet de définir pour la suite, les actions de réduction qui auront le plus d'impact.

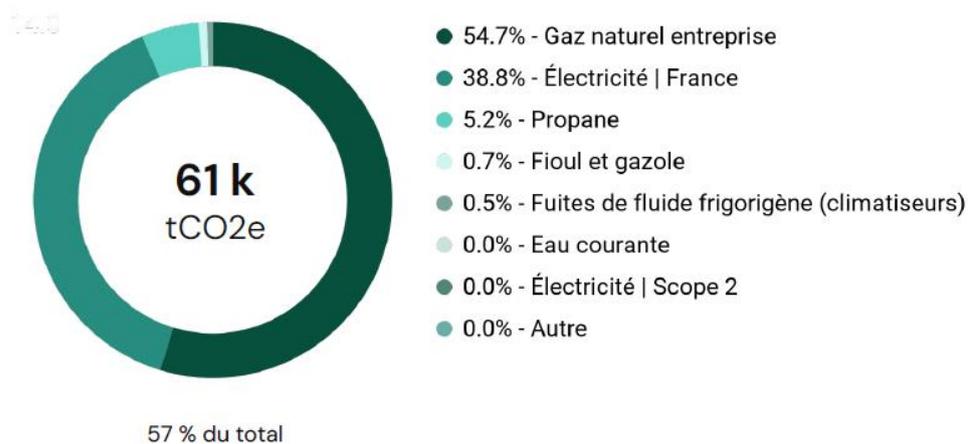
Émissions totales de SEMCODA, par activité (% tCO2e)



b- 57% des émissions de GES : l'énergie

Voici ci-dessous la répartition des énergies selon leurs émissions de GES pour la SEMCODA qui représente près de 57% du total des émissions. On constate que l'utilisation du gaz naturel représente plus de la moitié de ces émissions. Celui-ci est utilisé pour le chauffage collectif de certains bâtiments et des bureaux de la SEMCODA.

Émissions Énergie par poste (% tCO2e)



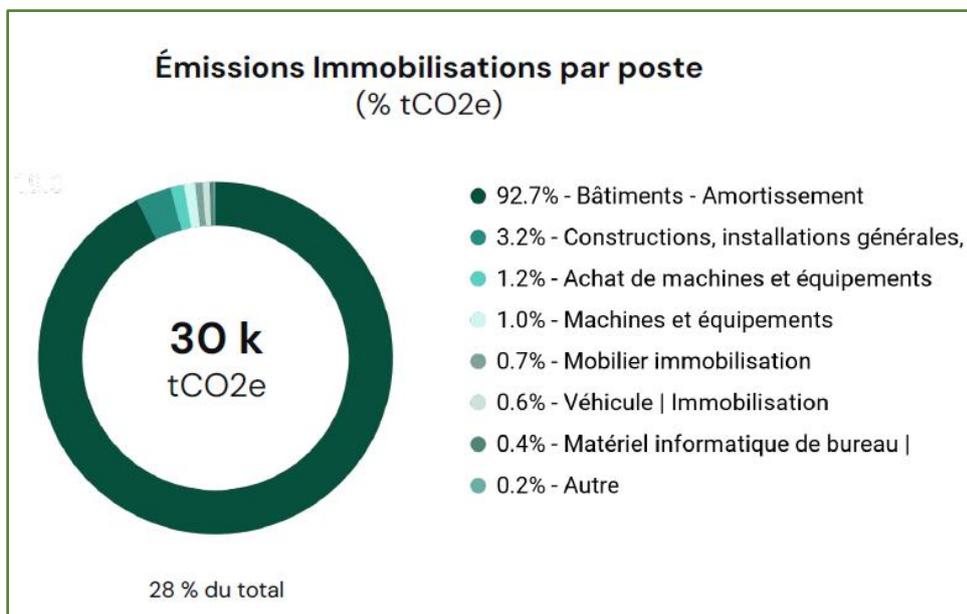
c- 28% des émissions de GES : les immobilisations

La 2^e plus grosse contribution aux émissions de GES de la SEMCODA sont les immobilisations. Les émissions de CO2 liées aux immobilisations concernent les émissions produites tout au long du cycle de vie de divers actifs (bâtiments, véhicules, infrastructures, inventaire informatique, etc.). Pour la

SEMCODA, comme le montre le schéma ci-dessous, il s'agit à 92% d'émissions de GES liées aux bâtiments qui lui appartiennent.

Cette catégorie est un amortissement sur une période fixe des émissions résultant de la construction, de l'exploitation et de la maintenance des actifs, ici des bâtiments. Elle ne comprend pas la consommation d'énergie pendant la phase d'utilisation, ni les émissions associées à la fin de vie. Les émissions provenant des immobilisations peuvent varier considérablement en fonction de facteurs tels que le type de matériaux, la masse de matériaux utilisés et la durée d'amortissement (un actif conservé plus longtemps ne nécessitera pas de construire ou de fabriquer un nouvel actif pour la durée supplémentaire pendant laquelle il est utilisé).

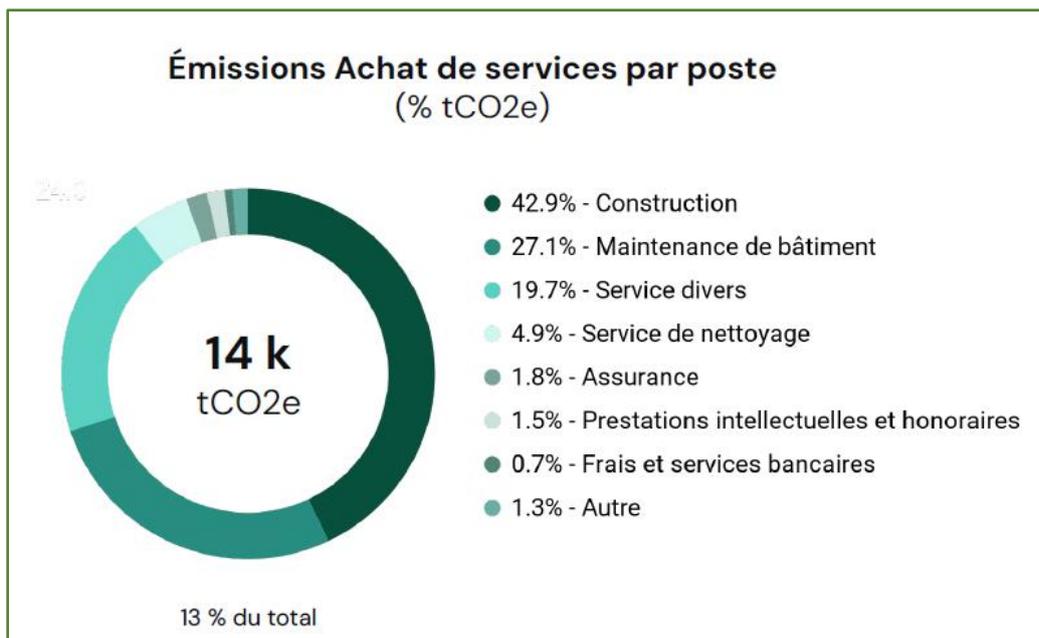
Pour agir sur cet enjeu, il est possible de mettre en œuvre des pratiques de gestion et d'entretien pour maximiser la durabilité des bâtiments. L'entretien régulier et les mises à niveau appropriées peuvent prolonger la vie utile des équipements et des bâtiments, réduisant ainsi leur impact environnemental.



d- 13% des émissions de GES : les achats de services

Le 3e poste le plus contributeur aux émissions de GES de la SEMCODA est l'achat de services pour 13% du total. Dans ce poste, on constate que 43% des émissions de ces achats se concentrent sur les achats de services autour de la construction (maîtrise d'œuvre). Pour agir sur ces émissions, il faut d'abord engager ses fournisseurs à partager leurs informations d'émissions pour développer une vision claire de l'empreinte carbone de la chaîne d'approvisionnement de la SEMCODA. Il est ensuite possible de mobiliser ses fournisseurs en faveur de l'élaboration de leur propre stratégie bas-carbone. Cela peut se traduire, dans les marchés, par des clauses environnementales.

Les autres postes d'émissions de GES de la SEMCODA (déplacement, nourriture, achat de produits, autre) ne sont pas à déconsidérer mais pourront faire l'objet d'une analyse ultérieure compte tenu de leur impact limité.



2- Recherche de l'exemplarité pour les bureaux SEMCODA

La SEMCODA est sur le chemin de l'exemplarité en matière de fonctionnement et de gestion de ses bureaux. Cette exemplarité donnera à voir aux territoires et aux clients qu'elle aussi fait sa part et s'engage dans des réductions d'impacts environnementaux.

Ainsi en 2023 un groupe multidisciplinaire s'est réuni pour travailler ensemble sur les enjeux du décret tertiaire. Ce décret concerne tous les bâtiments abritant plus de 1000m² d'activités tertiaires.

En 2023 le travail préalable permet d'établir le besoin de se faire accompagner pour atteindre les objectifs ambitieux qu'il porte.



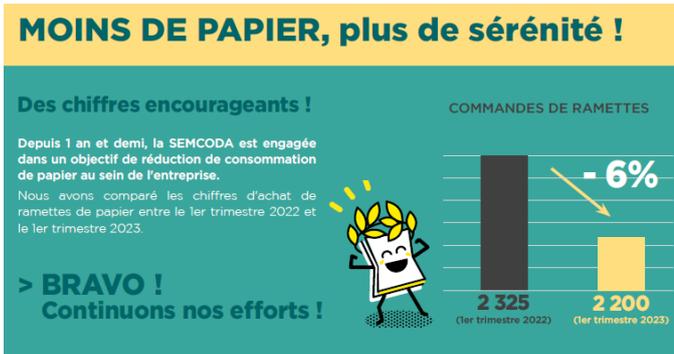
Cependant, en 2023, la SEMCODA a déjà entrepris plusieurs actions de réduction des consommations d'énergie. Les bureaux, hors agences, sont équipés de détecteurs de mouvements garantissant que les éclairages sont éteints en dehors des heures de bureaux et en cas d'absence d'un collaborateur.

Par ailleurs, la politique de chauffage est centralisée et identique pour tous. Les bureaux sont chauffés à 19°C en hiver et sont refroidis à 24°C en été pour limiter la consommation énergétique.

Concernant son fonctionnement, la SEMCODA s'est engagée dans une politique de réduction drastique d'utilisation du papier en passant d'une habitude d'impressions systématiques vers la digitalisation et

la numérisation des documents et archives. C'est un fonctionnement interne à transformer, ce qui peut être lent, et pourtant les collaborateurs se sont saisis de cette demande et ont atteint des résultats considérables. La SEMCODA a un contrat de tri du papier avec ELISE qui le collecte dans l'ensemble des sites de l'entreprise et évite ainsi que le papier ne rejoigne les déchets ménagers. Sur le premier semestre 2023, cette collecte a permis de trier 6.9 tonnes de papier à la SEMCODA.

La SEMCODA a organisé un challenge « zéro papier » qui a permis de réduire de 6% la consommation de ramettes de papier. Les économies générées ont financé la plantation d'une mini forêt à Massieux.



OPÉRATION ZERO PAPIER

LA MINI-FORÊT DE MASSIEUX, LE BILAN

COMMUNIQUÉ DE MADAME L'ADJOINTE À L'ENVIRONNEMENT DE MASSIEUX

" Certains plans n'ont pas pris mais la proportion est ultra minoritaire. A noter que le taux de perte me semble supérieure dans la partie test non amendée. De même on note que dans cette zone, la croissance de ceux qui ont pris est plus faible que dans l'autre partie (ce qui est logique). Plusieurs prunus sont déjà bien élancés, et le gagnant atteint déjà 80 cm au-dessus du carton, il est talonné par un tilleul à grande feuille qui lui atteint les 70 cm au-dessus du carton. On a pas mal de buis d'espèces différentes, qui sont hors carton, dont un qui est le géant de la troupe entière. De belles feuilles toute neuves viennent d'arriver. Les cistes également hors carton se portent très bien. La plupart des sujets, même ceux qui n'ont pas encore dépassé le carton présente de jolis bourgeons. Le broyat a été réparti au pied des plants afin d'assurer une protection anti sécheresse pour cet été".

Enfin en 2023 est amorcée une réflexion pour le verdissement de la flotte automobile de la SEMCODA. Dès 2024, les véhicules de fonction et de services pourront être en partie hybrides ou électriques. Les garages pour les véhicules SEMCODA se verront équipés de pôles de recharges rapides pour permettre une utilisation optimum de ces véhicules et réduire les GES. L'objectif est d'atteindre 25% de véhicules hybrides et électriques d'ici 2026.

3- Accompagner nos locataires

Réduire notre empreinte environnementale, est une mobilisation que la SEMCODA a décidé de porter, en agissant aussi avec les habitants.

L'accompagnement au bon usage des équipements, à l'entrée dans les lieux et durant tout le parcours, les visites au domicile et une politique soutenue de remplacement de composants, permettent d'accompagner les locataires dans la gestion de l'énergie qui permet également une meilleure maîtrise de leur budget.

a- Dans la vie quotidienne

ECO GESTES

Un geste quotidien au profit de chacun.

L'EAU

ATTENTION AU GASPILLAGE !

Un robinet qui goutte = 35 m³ d'eau/an
Un robinet qui fuit = 140 m³ d'eau/an
Une fuite dans les toilettes = 219 m³ d'eau/an

UNE ASTUCE POUR DÉTECTER LES FUITES D'EAU

Fermez la vanne d'arrivée d'eau et vérifiez le compteur. S'il continue de tourner, contactez votre agence au plus vite.

CONSEILS

Prenez une douche plutôt qu'un bain (un bain équivaut à 5 douches rapides).
Fermez le robinet lors du lavage des dents ou le rasage...

BIEN TRIER SES DÉCHETS

La plupart des déchets peuvent se recycler. Des consignes de tri sont certainement installées à proximité de chez vous.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Chaque français produit en moyenne 365 kg de déchets par an, soit 1,5 tonne pour une famille de 4 personnes.

L'ÉCLAIRAGE

Les ampoules basse consommation durent 6 à 8 fois plus longtemps que des ampoules classiques.
N'oubliez pas d'éteindre les pièces inoccupées.

CONSOMMATIONS ÉLECTRIQUES

N'OUBLIEZ PAS....

La répartition de votre facture électrique :

Chauffage	62 %
Autres appareils électriques	20 %
Eau chaude	11 %
Cuisson	7 %

CONSEILS

Adoptez les bons gestes pour réduire votre consommation électrique :

- Dégivrez votre congélateur
- Privilégiez les appareils à faible consommation d'énergie
- Ne laissez pas des appareils en veille, ils consomment

COM-écocodes/locataires-écocodes/écogestes/19°chezsoi/2024

Extrait livret d'accueil des locataires

Lors de leur installation dans un logement de la SEMCODA, les locataires se voient fournir, dans leur livret d'accueil, des informations et préconisations d'écogestes.

Cela passe par la gestion d'une température raisonnable dans son logement. En 2023, la SEMCODA diffuse largement une campagne 19° CHEZ SOI, CHACUN PARTICIPE, TOUT LE MONDE EN PROFITE.

Les enjeux environnementaux ne se jouant pas exclusivement sur le chauffage, les écogestes proposés concernent également le tri sélectif, l'eau, le choix de l'éclairage...

b- Suite à une réhabilitation

Une mission Assistance des ménages aux nouveaux usages (AMU) est intégrée dans le marché de Maîtrise d'œuvre des opérations de réhabilitation. L'objectif est de favoriser une bonne appropriation par les locataires des logements traités, en mettant en œuvre des mesures d'accompagnement et d'assistance spécifiques.

Cette démarche pédagogique et participative doit permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Faire bénéficier le projet de réhabilitation de l'expertise des usagers,
- Créer une appropriation forte autour du projet de réhabilitation,
- Partager et accompagner les changements d'attitudes liés aux travaux / enjeux pratiques (chauffage, VMC...),
- Concilier performance thermique et bon usage des logements ou des équipements,
- Informer et promouvoir les écogestes garantissant une performance énergétique et environnementale avec conséquences sur les charges locatives,
- Expliquer le fonctionnement des dispositifs de sécurité (incendie, contrôle d'accès etc).

A la fin des travaux, un livret vert (en cours d'élaboration) sera remis à chacun des locataires et permettra l'accompagnement des ménages sur les nouveaux usages, les écogestes, l'utilisation des équipements techniques ...

4- Améliorer la performance énergétique du patrimoine

a- Investissement sur les immeubles

Sur toutes les actions de maintenance et de réhabilitation, la SEMCODA s'engage à intégrer dans ces décisions la nécessité de réduire les consommations d'énergie sur l'ensemble de son parc, afin de respecter les exigences des réglementations thermiques et la loi de transition énergétique.

Ainsi tous les composants d'un bâtiment existant remplacés ou améliorés, respecteront à minima les exigences thermiques et énergétiques des réglementations en vigueur.

Toutes interventions en investissement, qui touchent les équipements ou les composants du clos et couvert lors d'opérations de réhabilitation, font systématiquement l'objet d'un diagnostic technique avec des études thermiques.

Les actions menées en faveur des économies d'énergie dans le renouvellement des composants peuvent se faire sur les équipements ou lors d'interventions de réhabilitation plus globales.

Interventions sur les équipements

- Dans les logements bénéficiant d'un chauffage collectif

Au fur et à mesure des renégociations des contrats d'exploitation, il est intégré, dans les cahiers des charges des contrats, des obligations de transparence sur les consommations, et de recherche d'amélioration des consommations sur les différentes sources possibles en combustible.

La SEMCODA associe les prestataires candidats au marché d'exploitation à faire des propositions d'investissement sur l'amélioration de la performance des générateurs de chaleur (chaudières à condensation, régulation...).

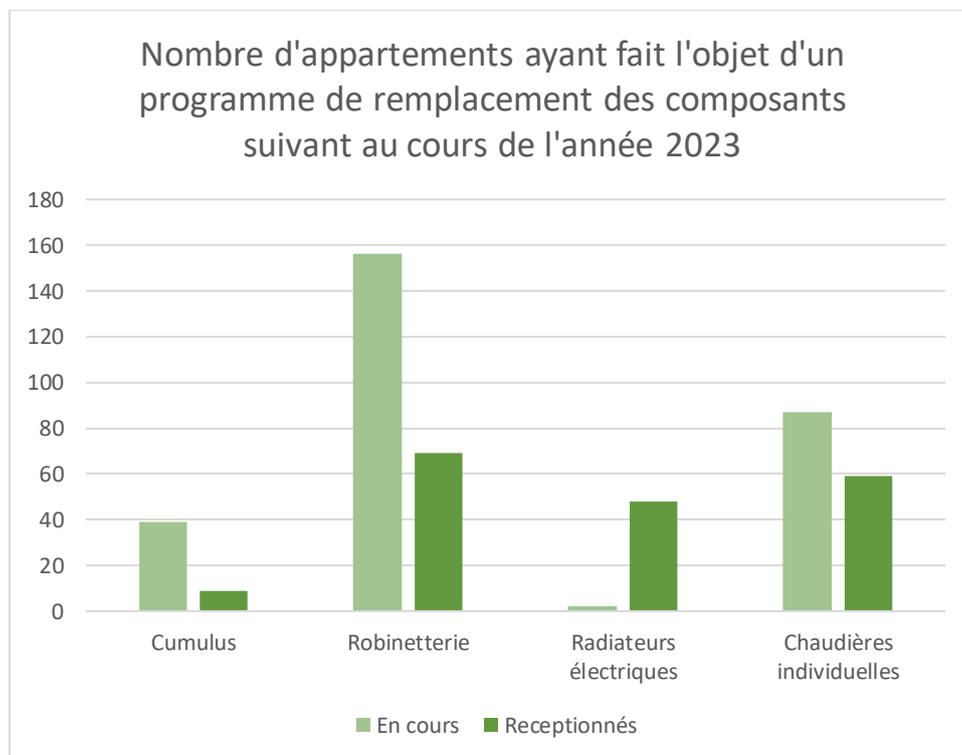
- Dans les logements bénéficiant d'un chauffage individuel

La SEMCODA engage un renouvellement tous les 15 ans des équipements de chauffage individuel qui permet à la fois de maintenir un parc en permanence à niveau, de faire bénéficier à l'ensemble des locataires des dernières technologies sur les équipements et d'améliorer le service par une plus grande fiabilité.

- Les équipements de ventilation

A chaque renouvellement des contrats d'exploitation, la maintenance des systèmes de ventilation y est intégrée car ces équipements participent pour une grande part aux économies d'énergie.

Une attention toute particulière est portée lors des réhabilitations pour engager des investissements en direction des équipements de ventilation (ventilateurs à faible consommation, principe de ventilation hygroréglable).



Interventions sur le bâti

Les plans d'investissements sont régulièrement adaptés en fonction de l'évolution des besoins des clients, des dispositifs réglementaires et les mesures à mettre en œuvre visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre (loi climat et résilience).

- Intervention portant uniquement sur certains composants de l'immeuble

Si l'immeuble ne nécessite pas d'interventions lourdes de réhabilitation et que son niveau de performance se situe en dessous de la classe C, il sera recherché des améliorations par des

investissements ciblés sur le renouvellement de certains composants arrivant en fin de vie et notamment les menuiseries extérieures et le renforcement de l'isolation des combles.

- Intervention en réhabilitation

Les immeubles arrivant dans une étape plus lourde de réhabilitation font l'objet d'un programme de travaux en adéquation avec les objectifs d'amélioration thermique. Toutes les opérations de réhabilitation sont réalisées en site occupé, l'objectif étant de maintenir les clients dans leurs logements.

Les opérations de réhabilitation font l'objet de réunions de concertation avec les locataires pour l'élaboration du programme de travaux, et les modes opératoires mis en œuvre pour leur réalisation. Lors de ces rencontres, il est abordé différents thèmes comme le déroulement des prestations de service, le nettoyage des parties communes, la gestion des économies d'énergie.

b- Diagnostic de performance énergétique

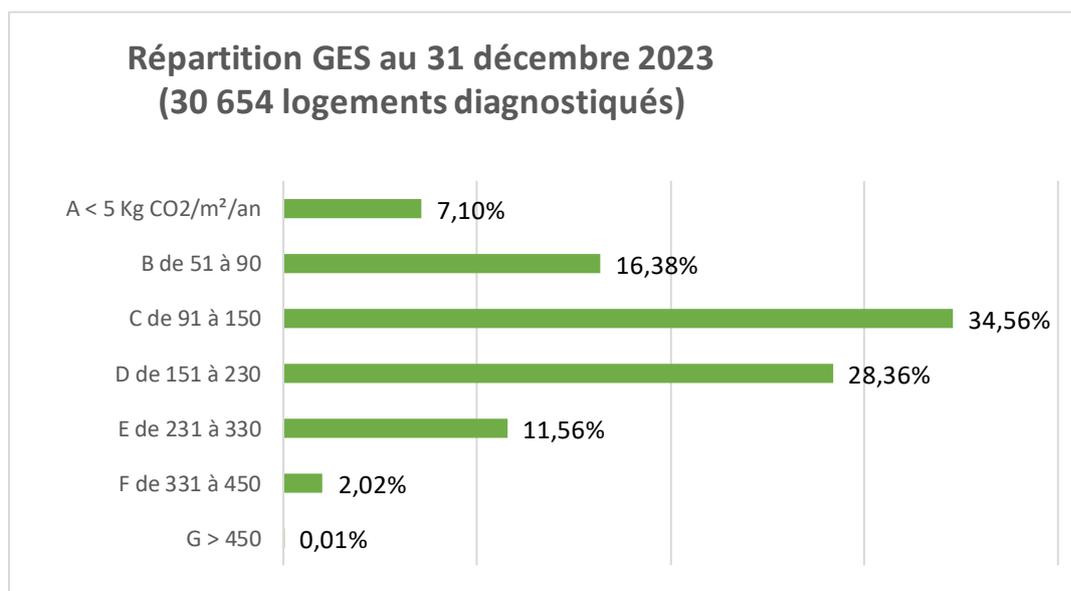
Etat des lieux

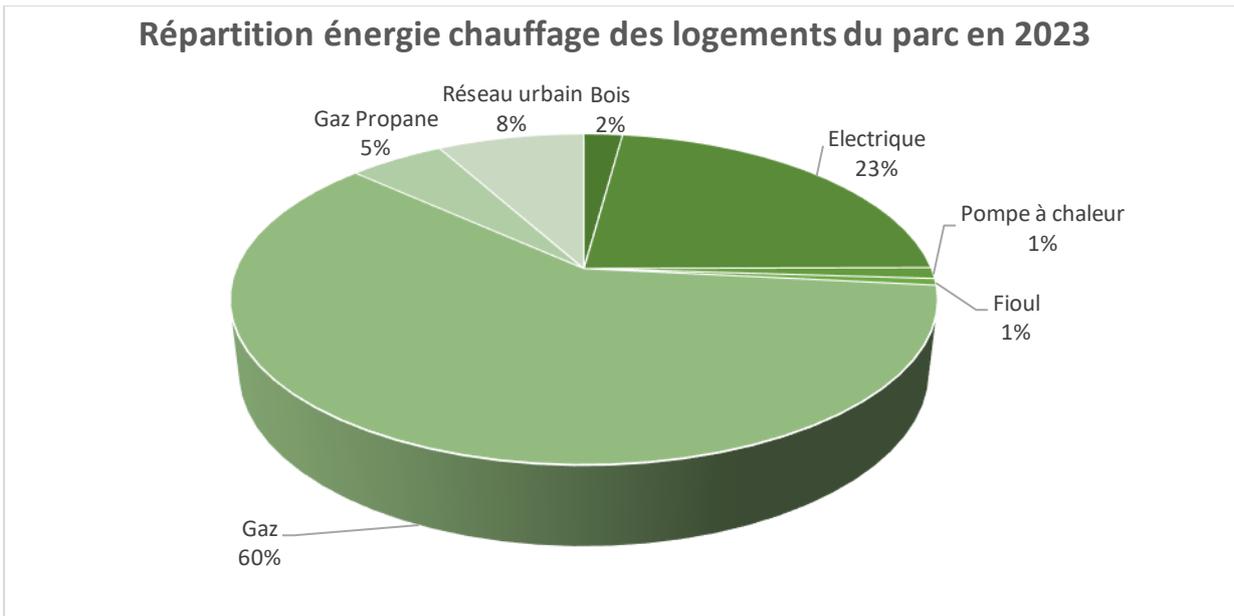
Depuis l'élaboration du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) et de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), la loi « Climat et Résilience » a fait évoluer la stratégie de la SEMCODA pour être en conformité avec la loi.

La lutte contre les logements les plus énergivores, et en particulier les logements classés en étiquette F et G, a amené la SEMCODA à travailler sur des objectifs d'éradication des étiquettes F et G.

De plus, la révision du mode de calcul des DPE depuis le 1^{er} juillet 2021, prenant en compte la performance énergétique et les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) avec une étiquette unique, a amené la SEMCODA à actualiser les DPE de ses logements. Cette démarche devrait s'achever fin 2024.

En 2023, 86,40 % du patrimoine présente une étiquette comprise entre A et D.





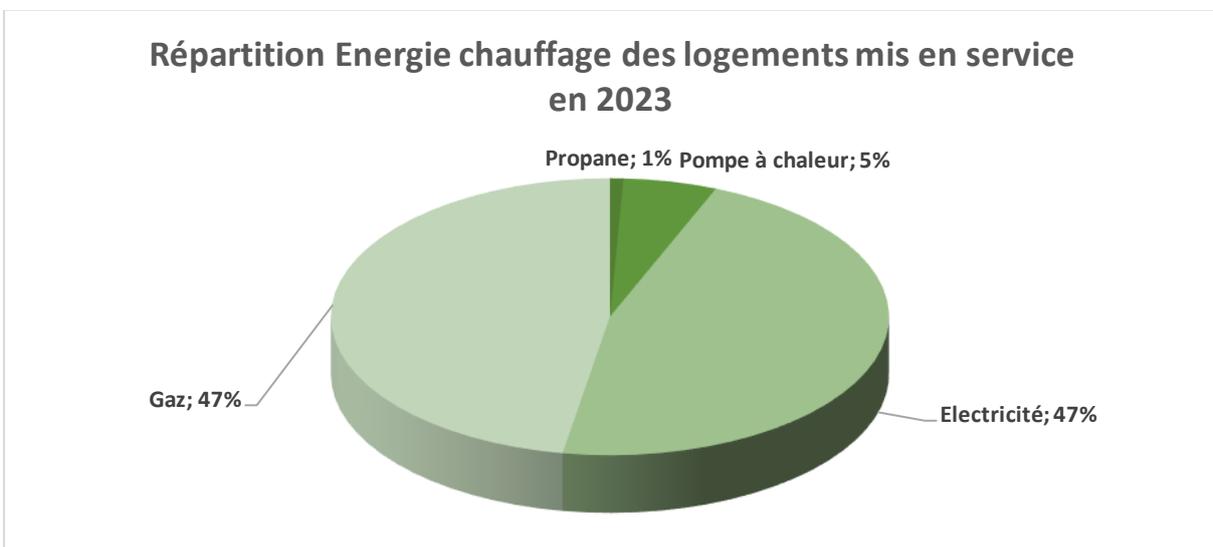
On constate que le gaz reste l'énergie la plus utilisée dans le parc de la SEMCODA actuellement. Pourtant, avec l'évolution du calcul du DPE et l'intégration des GES, le chauffage électrique présente l'avantage d'améliorer l'étiquette des GES et donc du DPE.

La SEMCODA favorise donc le chauffage électrique dans ses constructions, quand cela est cohérent avec le bâtiment.

La SEMCODA s'engage par ailleurs à examiner chaque fois qu'elle est sollicitée, la possibilité d'un raccordement à un réseau de chaleur par biomasse. Dans le cas de réseaux urbains existants ou en développement avec certaines collectivités, l'opportunité de raccorder les immeubles sur les réseaux urbains est également examinée.

Patrimoine neuf

La SEMCODA a mis en service 290 logements en 2023 dont plus de 91% ont un DPE entre A et D. Le choix des chauffages pour ces mises en service montre également un changement flagrant avec un retour du chauffage électrique et l'arrivée des pompes à chaleur.



Patrimoine réhabilité

Les logements présentant une étiquette E-F-G, ont été identifiés, après mise à jour de leurs étiquettes GES.

Au 23 novembre 2023, la répartition de ces 1 247 logements est la suivante :

- 20 logements classés en G, dont 13 logements individuels
- 124 logements classés en F, dont 77 logements individuels
- 1103 logements classés en E

Pour éradiquer les logements, en priorité étiquette F et G, il a été décidé de :

- Remplacer les chaudières au fioul par des Pompes à Chaleur pour les logements individuels,
- Avancer l'année de la programmation des réhabilitations concernées conformément aux objectifs de la loi « Climat et Résilience » sur la période 2025-2028,
- Intégrer des prestations complémentaires au programme initial de travaux pour atteindre une classification améliorée,
- Intégrer dans la programmation 2025-2028 des opérations non prévues initialement.

En 2023, ont été lancées 17 opérations de réhabilitation, soit 1049 logements, dont 738 bénéficieront d'une rénovation thermique avec :

- Au moins un saut d'étiquette énergétique pour 551 logements,
- Le passage de 198 logements classés en F et G pour atteindre une étiquette de A à E
- L'éradication de 334 étiquettes énergivores, logements classés E/F/G pour atteindre une étiquette de A à D.

Le solde de 311 logements correspond à une résidence étudiante qui bénéficiera d'une rénovation des toitures et embellissements des logements.

La métamorphose de Maçon Beau Site

Utilisation de matériaux biosourcés comme la laine de bois en façade et la laine de chanvre dans les combles ; réfection de la toiture ; remplacement des baignoires sabot et des cuisines datant des années 60 ; création de VMC ; désamiantage... La Semcoda a offert une métamorphose totale à la résidence de 41 logements sur deux bâti-



ments Maçon Beau site qu'elle avait acquise en 2019. Quelque peu délaissée par son précédent propriétaire, elle est passée d'un étiquette énergétique F à une performance B. Plus d'1,5 million d'euros HT ont été injectés par la Semcoda pour ce chantier de grande ampleur. Les locataires ont été relogés, par tranche, lors des travaux intérieurs. Depuis la fin des travaux en février 2022, le turn-over est limité et l'ensemble des logements ont pu être loués. II

Source : Bref éco février 2023

Réduction de l'impact environnemental de la construction

1- RE2020

Pour répondre à la loi de Transition énergétique pour la croissance verte (LTECV 2015) et à la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN 2018), la RE2020 vient remplacer la RT2012 comme réglementation environnementale de la construction neuve.

La RE2020 reprend les grandes lignes de la RT2012 concernant la performance énergétique. Elle fait évoluer l'indicateur Bbio qui caractérise la capacité de la conception d'un bâtiment à réduire passivement les besoins de chauffage en hiver, de refroidissement en été et d'éclairage artificiel. Elle introduit également un nouvel indicateur de confort d'été.

La grande nouveauté de cette réglementation reste cependant l'introduction d'exigences environnementales, en plus des exigences énergétiques. Cela introduit le calcul des impacts environnementaux du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie. Pour ce calcul, différents éléments contribueront aux impacts environnementaux : les composants, l'Énergie consommée, les ressources utilisées pendant le chantier, la consommation d'eau pendant l'exploitation du bâtiment et l'aménagement de la parcelle.

La nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs, ou norme RE2020, est entrée en vigueur le 1er janvier 2022 pour les constructions neuves.

Pour la SEMCODA, les 11 opérations lancées en 2023 répondent aux anciennes exigences réglementaires (RT2012) car les Permis de Construire avaient été déposés avant le 1er janvier 2023.

En 2024, 29 nouvelles opérations doivent être engagées dont 10 seront soumises à la RE2020.

2- Projet de construction innovant et exemplaire

Dans l'objectif de mettre en valeur les expertises métiers en expérimentant des projets innovants, le service Maîtrise d'Ouvrage a lancé son projet « Innovons la construction ».

Ce projet a pour ambition, à l'horizon 2025-2026, de réaliser une opération de construction frugale sur un foncier disponible appartenant à la SEMCODA sur la Commune de Lagnieu (01).

Une cheffe de projet a été désignée, épaulée par la Responsable du Service Construction. Un groupe de travail, constitué de chargés d'opérations a été invité à réfléchir sur ce qu'est une opération innovante. Les premières réflexions orientent le projet vers une démarche éco-responsable en :

- Prenant en compte l'orientation bioclimatique ainsi que les ombres portées,
- Incitant à limiter l'imperméabilisation des sols en gérant les eaux pluviales et en encourageant le végétal,
- Limitant les consommations d'énergies,
- Préparant une gestion écologique et économique des espaces verts (utiliser des espèces peu gourmandes en eau et en entretien),
- Minimisant les déchets et en maximisant la valorisation de leur cycle,
- Favorisant l'utilisation de matériaux biosourcés et de réemploi.

Il est envisagé une construction mixte bois-béton en privilégiant le béton bas carbone, assez compacte, de forme cubique, low tech permettant de limiter l'incidence des coûts de maintenance à long terme

avec des équipements assez simples d'utilisation et qui ne nécessitent pas de remplacement de composant avant un certain temps.

La phase chantier pourrait être accélérée par la construction hors site. Elle est simple de par le peu de nuisances sonores et de déchets de chantier qu'elle induit.

La SEMCODA s'offre là une opportunité formidable d'expérimenter de nouvelles techniques, de permettre à ses équipes de sortir des voies traditionnelles et de creuser les possibilités qui s'offrent en matière de construction écoresponsable.

Ce projet a pour but d'infuser puis diffuser de nouvelles manières de construire, au-delà des enjeux réglementaires, dans un but de durabilité pour les habitants et de respect de l'environnement.

Le calendrier de ce projet innovant est le suivant :

- Consultation maîtrise d'œuvre : premier semestre 2024,
- Dépôt du Permis de Construire : début 2025
- Démarrage des travaux : fin 2025 / début 2026.

3- Economie circulaire



La SEMCODA cherche à intégrer le réemploi, en particulier dans ses opérations de démolition. Cela reste un objectif important et pourtant compliqué car les filières de réemploi ne sont pas encore opérationnelles rendant régulièrement ces opérations impossibles.

Pourtant, la SEMCODA a pu valider une telle démarche en 2023. A Oyonnax, sur

l'ancien foyer de Geilles, un projet de démolition du foyer est prévu pour 2024 avant renaturation du site mené par Prailia Aménagement, la marque d'aménagement de la SEMCODA.

Lors du diagnostic en 2023, Prailia a pu constater que certaines façades du bâtiment destiné à la démolition sont recouvertes de plaques d'ardoise. Ces matériaux sont nobles et réutilisables. En collaboration avec le Maître d'œuvre et l'entreprise de démolition, une solution de réemploi a été proposée. Quelques mètres carrés seront déposés proprement et offert à la collectivité et aux riverains en souvenir de ce bâtiment construit par SEMCODA en 1973. Le reste sera déposé et stocké dans une benne puis offert à des structures locales de formation en paysagisme pour un réemploi en empierrement d'agrément.

Cette démarche est couteuse en temps et en organisation mais elle donne aussi beaucoup de sens à la démolition d'un foyer historique pour le territoire.

Dans les prochaines années et avec la structuration de filières de réemploi, la SEMCODA pourra à la fois recycler certains matériaux lors de démolitions mais également utiliser des matériaux en réemploi pour limiter l'impact environnemental de ses activités.

Biodiversité

La gestion de la biodiversité est un objectif important. Par son métier d'aménageur et de constructeur, la SEMCODA peut avoir un rôle à jouer pour préserver des espaces utiles à la biodiversité locale, voire parfois à les recréer. Si une orientation stratégique n'est pas encore clairement établie, la SEMCODA protège la biodiversité régulièrement lors de ses opérations.

1- Développement d'espaces naturels

A Villeneuve (01), une opération porte sur la déconstruction d'une friche industrielle (silo agricole) de Terres d'Alliance et l'aménagement d'un lotissement à destination mixte : Habitat individuel, jumelé et collectif, et locaux tertiaires. Cette opération a bénéficié du Fonds Friches pour 343 000 €. Le lotissement prévoit l'aménagement d'un espace vert commun. Celui-ci est pollué par des composants liés à l'activité ancienne du site.

En 2023, Prailia étudie la possibilité de faire des plantations de végétaux dépolluants. Le chantier de plantation ayant un intérêt pédagogique, sera réalisé en partenariat avec l'association Prenons Racines qui interviendra auprès des écoles pour une sensibilisation sur la dépollution par les végétaux.

Par ailleurs, le projet d'aménagement qui débutera en 2024 prévoit la désimperméabilisation de 53% du foncier pour passer de 17 606m² artificialisés avant-projet et 8275m² après.

2- Protection animale



Dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur la ZAC des Alagniers, à RILLIEUX-LA-PAPE, la SEMCODA est signataire d'une « Convention de partenariat pour la mise en œuvre de mesures écologies réglementaires », afin de minimiser l'impact des travaux de renouvellement urbain sur l'environnement. En effet sur cette ZAC, il a été repéré la présence d'espèces protégées (chiroptère et martinet).

En étroite collaboration avec les services de l'Etat, de la ville, de la Métropole de Lyon et des bailleurs, la SEMCODA s'est engagée à appliquer sur toutes ses opérations de la ZAC des Alagniers, les quatre mesures suivantes :

- S'adjoindre les compétences d'un écologue pour toutes ses opérations de requalification, résidentialisation et démolition, afin d'assurer la mise en place des mesures, d'apporter un suivi et un bilan de réalisation des mesures.
- Installer des nichoirs et des gîtes pour recréer de l'habitat et assurer leur entretien tous les 5 ans.

- Adapter le planning des travaux en fonction de la présence des espèces. En cas d'impossibilité d'appliquer cette mesure, empêcher, en amont des travaux, les espèces de venir nicher.
- Réaliser le suivi des mesures pendant toute la durée des dispositions fixées par l'autorité environnementale, à savoir deux passages par an.

Ces mesures exceptionnelles de protection des espèces représentent un coût supérieur à 1 million d'Euros pour l'ensemble des opérations.

3- Renaturation

En 2023, pour le site de Geilles à Oyonnax, la SEMCODA a obtenu le financement Fonds Vert d'un million d'euros pour le renaturer.

Le site est artificialisé sur plus de 6000 m² (Bâtiment et enrobés). Le bâtiment a été construit en 1973 par la SEMCODA. Il s'agit d'un ancien foyer SONACOTRA fermé en 2012. Compte-tenu de la vétusté du bâtiment, la réhabilitation est impossible financièrement. Par ailleurs, un nouveau projet de construction ne serait pas pertinent au regard de la vacance locative sur cette commune. Ainsi la solution de démolition et renaturation forme un projet cohérent et compatible avec les contraintes de la loi ZAN et les valeurs de la SEMCODA.

Les phases de désamiantage et démolition se dérouleront sur l'année 2024. Les dépenses liées à la déconstruction seront couvertes tout ou partie, selon les imprévus, par la subvention Fonds Vert.

Pour la phase renaturation, des projets écocitoyens et pédagogiques seront lancés en développement courant 2024 pour une réalisation en 2025. Une concertation d'idées sera réalisée en Avril-Mai 2024. Un partenariat avec l'association Prenons Racine est d'ores et déjà en cours de formalisation pour l'animation pédagogique et le chantier de plantation participatif. A terme et dès 2025, ce projet de renaturation offrira à la biodiversité locale un espace d'implantation. Cela devrait permettre l'installation et la protection de nombreuses espèces endémiques.



L'enveloppe dédiée à cette phase de renaturation s'élève à plus de 150 000 € et reste bien inférieure aux dépenses estimées de mise en sécurité et taxes foncières. C'est un investissement mesuré qui a du sens.

4- Ferme solaire

La SEMCODA s'est rendu concessionnaire d'une ZAC à vocation d'habitats sur la commune de Pont d'Ain. Le développement de près de 500 logements était attendu. Le PPRI a été révisé alors que l'opération était en phase avancée dans les travaux d'aménagement. Le site a été classé en zone inondable par vague submersion et donc inconstructible. Une solution permettant une transparence hydraulique devait être trouvée.

La SEMCODA a donc proposé une requalification du site devenu friche en ferme solaire. Suite à un appel à porteur de projet, c'est la société VALOREM en partenariat avec la SEMLEA (SIEA) qui a été retenue pour développer le projet, acquérir le foncier, construire et exploiter la ferme solaire étendue



sur 13 hectares. Le Permis de construire a été déposé en 2023 et son obtention est attendue pour le 1er semestre 2024. Cette installation permettra à la Communauté de Communes d'accroître sa production en énergie renouvelable avec une production de 15GW/h qui équivaut à la consommation énergétique annuelle de 3200 foyers.

TRANSVERSALITE ET ENGAGEMENT HUMAIN

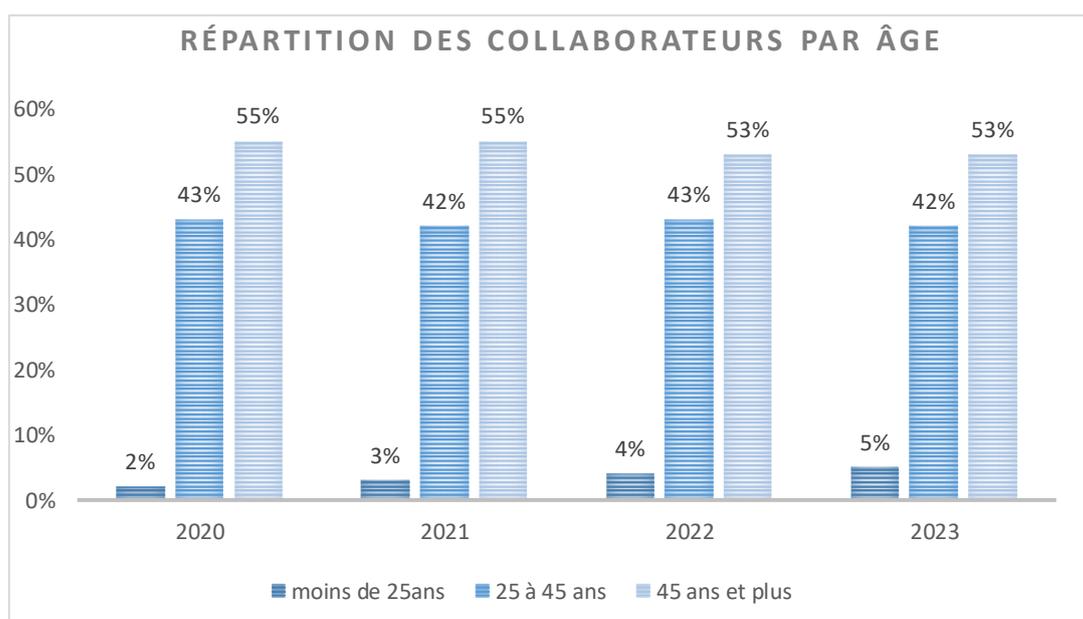
Etat des lieux des effectifs

L'effectif total de la SEMCODA a légèrement évolué depuis 2022 avec une augmentation de l'effectif de 5% lié à la structuration et au développement de l'entreprise.

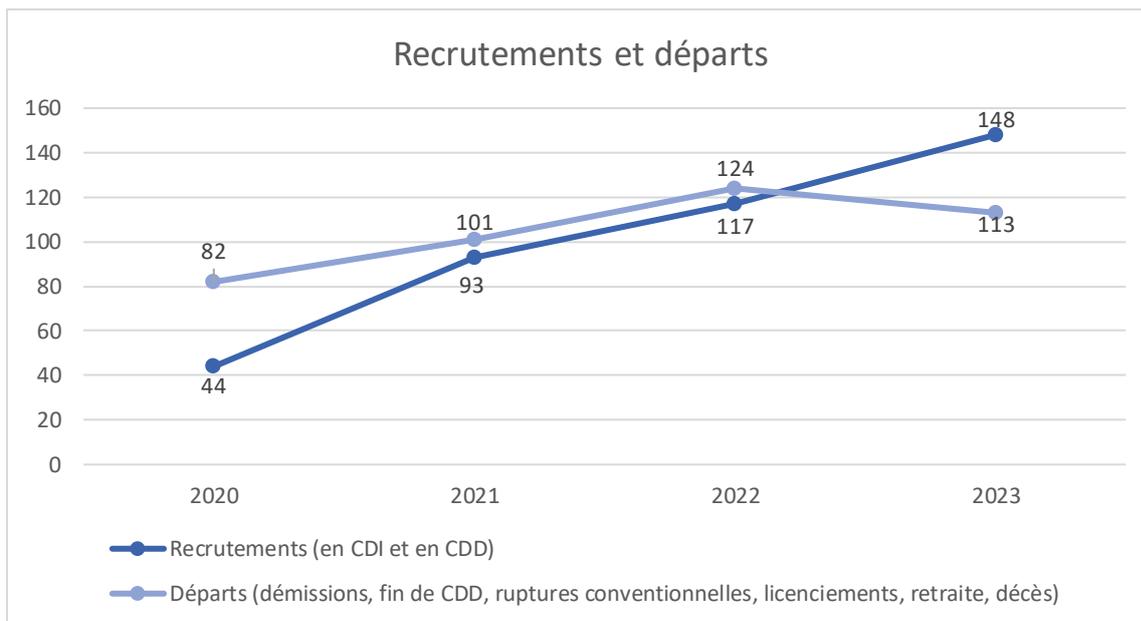
Evolution des effectifs	2020	2021	2022	2023
Effectifs à fin d'année	690	682	675	710

On constate une pyramide des âges où la catégorie des moins de 25 ans est très peu représentée. C'est assez compréhensible compte tenu d'un bassin d'emploi qui souffre de la proximité des grandes métropoles que privilégient les jeunes salariés.

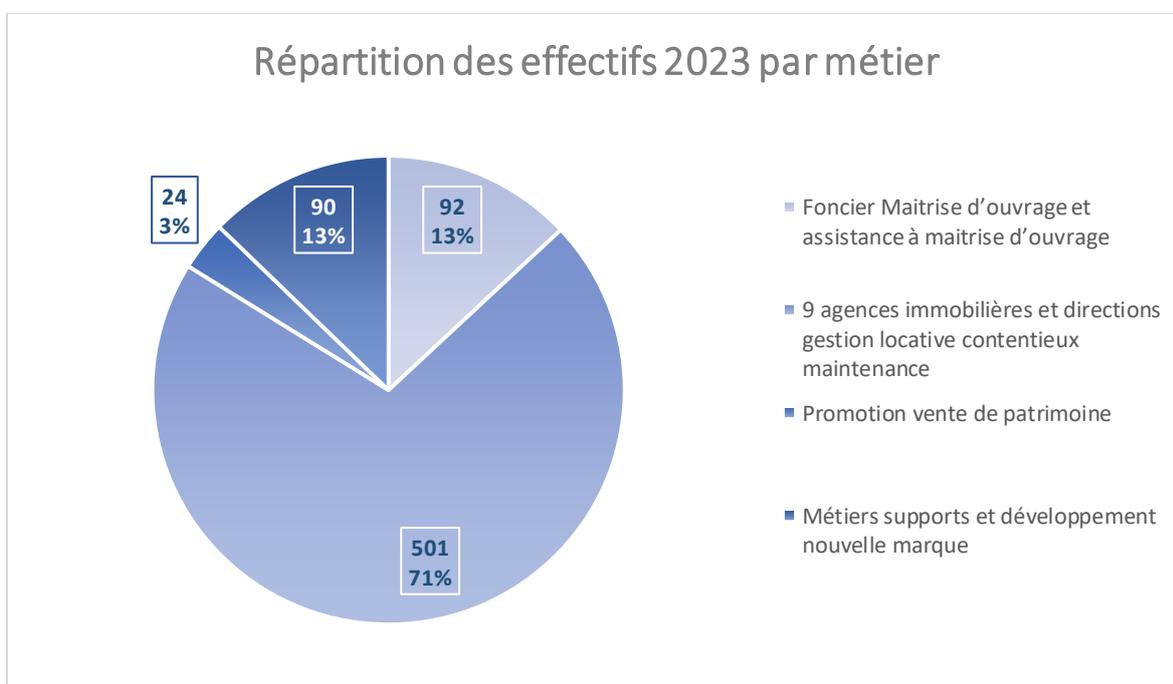
Pourtant, depuis 2020, les effectifs de la SEMCODA rajeunissent. En effet, convaincus que l'alternance est un véritable support à l'insertion professionnelle, la SEMCODA s'est engagée à partager son savoir-faire pour faire émerger les talents de demain. Pour cela, en 2023, elle diffuse une campagne d'alternance et recrute 19 nouveaux talents dans différents domaines d'activités.



On constate également que la SEMCODA a de nombreux collaborateurs expérimentés qui ont plus de 45 ans. C'est une grande richesse pour l'entreprise qui s'attache à organiser la transmission des connaissances aux nouveaux arrivants pour qu'elles ne s'évaporent pas au fil des départs en retraite.



On constate en 2023 une baisse des départs et une augmentation continue des recrutements. En pleine période de structuration, la SEMCODA offre à ses collaborateurs des opportunités internes qui les mobilisent et leur offrent un parcours pour rester dans l'entreprise. Pour autant, certaines compétences particulières et certains besoins de redoter les services justifient également le recrutement extérieur.



On constate que plus de 70% des effectifs travaillent pour la gestion locative de notre parc. Les métiers sont variés : des métiers de terrain comme les chargés de secteurs ou employés d'immeuble, les métiers d'agences et bureaux de proximité au contact des locataires, des métiers techniques, les fonctions supports administratives et techniques. La gestion locative représente le cœur de métier de la SEMCODA dans son rôle de bailleur social.

Gestion des parcours Professionnels

1- Formation

Comme chaque année, un investissement financier conséquent a permis à toutes les catégories de personnel d'accéder à la formation professionnelle. Des parcours de formation adaptés permettent la montée en compétences et contribuent à la motivation et à la fidélisation des collaborateurs. Un accompagnement personnalisé est proposé aux salariés dans leurs projets de développement des compétences.

	2020	2021	2022	2023
Nombre d'heures rémunérées au titre de la formation	3 629	6774	7022,5	9438
Nombre de stagiaires qui ont suivi une ou plusieurs formations liées à la sécurité	193	290	368	503
Nombre de stagiaires formés	478	631	942	1041
Nombre moyen d'heures de formation par salarié	5,46	10,52	10,13347763	13,35
Montant dédié à la formation	614 256,00 €	645 217,00 €	649 075,00 €	730710

2- Rémunération

Une Négociation Annuelle Obligatoire (NAO) a eu lieu en 2023. Dans un contexte d'inflation et pour soutenir les collaborateurs de la SEMCODA, cette NAO a été l'occasion de soutenir les salariés.

En 2023 également, la SEMCODA organise la mise en place et la présentation de référentes paie dédiées pour chaque service et pour chaque salarié. Cela permet d'avoir un interlocuteur défini pour toute question en lien avec la paie. Cette organisation rend plus lisible le fonctionnement du Pôle Paie et est très appréciée par les collaborateurs.

Enfin, la SEMCODA fait bénéficier à l'ensemble de ses salariés d'une mutuelle haut de gamme prise en charge totalement par l'employeur. C'est une mutuelle familiale dont le coût mensuel par salarié supporté par l'entreprise est de 133,90 euros pour les non cadres et 155,46 euros pour les cadres.

3- Organisation du travail

La SEMCODA respecte la réglementation de l'Organisation Internationale du travail.

Par ailleurs, elle entame en 2023 une démarche Eco-responsable pour diminuer l'utilisation des impressions et du papier avec la mise en place du logiciel de dématérialisation de note de frais (N2F).

Par ailleurs, pour simplifier et centraliser les besoins des salariés en matière d'organisation du travail, la SEMCODA se dote du logiciel KELIO, un portail unique pour la saisie du badgeage, l'organisation du télétravail, des absences et la délégation du personnel.

4- Santé et sécurité au travail

La SEMCODA organise en 2023 des visites de sites afin de détecter des éventuels risques professionnels. Celles-ci ont permis de prendre des mesures préventives qui ont contribué à réduire les accidents du travail.

Le pôle HSE mène des actions d'information et de prévention au bénéfice des salariés les plus exposés aux risques professionnels.

Ces actions ont réduit drastiquement la gravité des accidents du travail et donc le nombre de jours d'absence pour accidents du travail. Les études de poste, les préconisations et les aménagements de poste de travail qui en découlent, ont permis d'améliorer les conditions de travail des salariés.

	2020	2021	2022	2023
Nombre d'accidents avec arrêt	10	19	20	12
Nombre de maladies professionnelles reconnues	3	4	1	2
Nombre de jours de travail perdus en raison des accidents	618	950	870	253

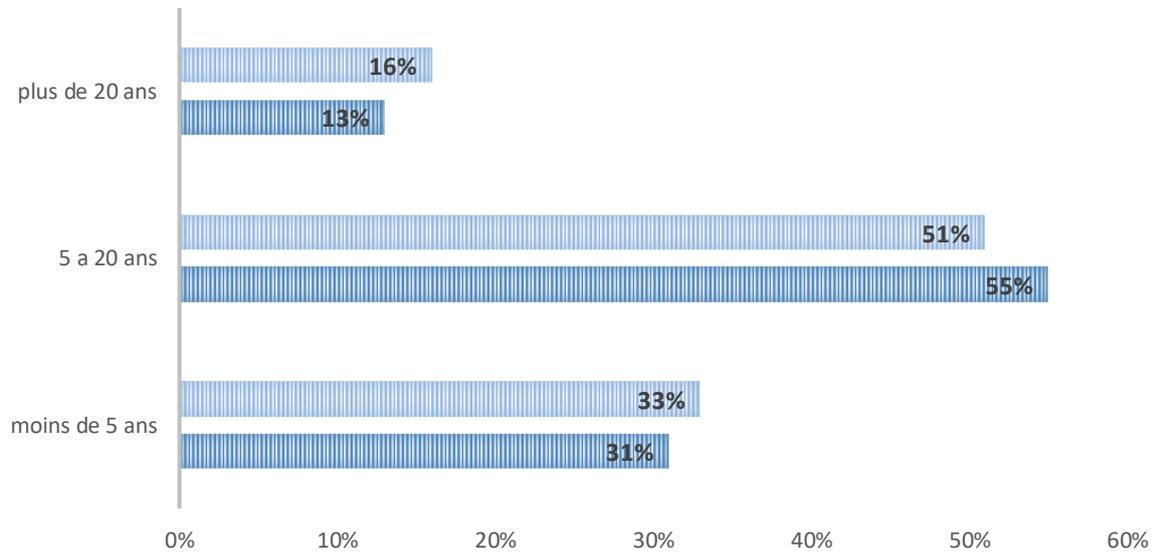
5- Evolution interne

Pour la SEMCODA, les parcours internes sont un véritable engagement. Pour chaque recrutement, les annonces sont ouvertes à tous les salariés durant 15 jours avant de passer à l'externe. Les collaborateurs intéressés sont systématiquement reçus. Un collaborateur n'ayant pas toutes les connaissances techniques pour un poste pourra être sélectionné et formé pour cette évolution.

En 2023, 32 personnes ont bénéficié d'une mobilité interne au sein de l'entreprise soit presque 5% de l'effectif.

ANCIENNETÉ DES COLLABORATEURS

■ 2023 ■ 2020



Engagement

1- Onboarding

En 2023, la SEMCODA a repensé tout son processus d'onboarding pour accueillir ses nouveaux salariés et favoriser leur intégration rapide et dans de bonnes conditions.

Pour cela, la SEMCODA a travaillé sur plusieurs axes.

Fonctionnement de l'entreprise

Un nouveau livret d'accueil a été conçu. Il contient les informations essentielles sur l'organisation de la SEMCODA, ainsi que toutes les informations utiles aux nouveaux salariés comme les avantages, le badgeage, etc... Il est donné à chaque nouveau salarié.

Activités de l'entreprise

Par ailleurs, la SEMCODA est une entreprise multi sites et multi activités. Il est important que les nouveaux arrivants comprennent l'étendue des activités de l'entreprise même s'ils ne participent qu'à l'une d'entre elles. Pour leur permettre d'appréhender facilement toutes les facettes de la SEMCODA, une plaquette institutionnelle a été créée et leur est donnée à leur arrivée. Elle contient notamment un mot du Directeur, une présentation du projet « Ambitions 2025 », un panorama des services, une présentation des 5 marques, les différents savoir-faire et réalisations.

Accueil des managers

La SEMCODA a aussi déterminé que les managers recrutés devaient bénéficier d'un accueil particulier pour être pleinement manager et soutien des équipes. Le besoin identifié est de réduire au maximum leur temps d'acculturation avec l'entreprise pour leur permettre de comprendre l'organisation et le fonctionnement de la SEMCODA ainsi que bénéficier d'un premier tour de présentation des services. A leur arrivée, ils sont accueillis par les services RH lors d'une demi-journée de présentation et d'explication sur les supports présentés ci-dessus dès leur premier jour.

Séminaire d'intégration

Enfin, suite à l'arrivée à la SEMCODA, chaque salarié est invité à un séminaire d'intégration. Ce séminaire conçu en 2023 a pour but de favoriser l'intégration. Un groupe hétérogène d'une douzaine de personnes passe ainsi une journée ensemble, ils se présentent, découvrent la culture de l'entreprise et le fonctionnement de certains services.

La journée s'achève sur un escape game imaginé tout spécialement pour la SEMCODA, reprenant les métiers de l'entreprise et ses valeurs dans une atmosphère ludique et joyeuse. Cette activité team building permet de nouer les premiers liens avec des collaborateurs répartis dans toute la région et dans tous les services, créant les premières pierres de la cohésion.

2- Démarche Maïa



Nos idées, le miel de nos ambitions

Une fois intégrés, la SEMCODA a à cœur d'offrir aux collaborateurs le pouvoir d'agir sur leur travail. Pour y participer de manière concrète, la SEMCODA s'est engagée en fin d'année 2023 dans la démarche interne Maïa, un projet d'innovation qui s'appuie sur une plateforme collaborative. Cette plateforme, Teamstarter, permet à chaque collaborateur de la SEMCODA de mener plusieurs actions.

Tout d'abord, les collaborateurs se voient offrir la possibilité de proposer directement des projets, sans passer par une validation hiérarchique ou technique. Il faut que les projets proposés répondent à certains critères. Ils doivent être frugaux et rapides à mettre en œuvre. Ils doivent porter un impact positif. Ils doivent répondre à un des 5 axes proposés :

- Un geste pour la planète en interne SEMCODA ou chez nos locataires : sensibilisation et éco-gestes en lien avec les sujets environnementaux (énergie, eaux, déchets...)
- L'Humain au cœur des relations entre collaborateurs : amélioration de la transversalité interservices et intersites
- Amélioration du pouvoir d'agir sur son travail : acquisition de compétences satellitaires de son activité (gestion du stress, animation brainstorming...)
- Amélioration du bien vivre ensemble des locataires : innovation sociale auprès des clients
- Expérimentation des innovations techniques ou achats responsables

Les collaborateurs qui proposent de tels projets sont accompagnés par un coach de Teamstarter qui les accompagne, les guide ou les redirige.

Ensuite les collaborateurs de la SEMCODA financent les projets présentés sur la plateforme par des collègues, de la même manière qu'un crowdfunding. Chaque salarié se voit attribuer 10€ par mois sur la plateforme qu'il pourra utiliser pour financer des projets et donc les soutenir.

Enfin, certains projets sont ouverts à la participation. La plateforme permet de s'inscrire pour participer à certains projets, selon ses envies.

La démarche Maïa a été lancée lors d'une visioconférence à destination des 700 salariés. C'était une première pour la SEMCODA. Cela a permis de présenter le projet et son intérêt. Ce fût également l'occasion de présenter 3 projets développés par des collaborateurs SEMCODA en amont du lancement.



En cours de réalisation



NOTRE POUVOIR D'AGIR SUR NOTRE TR...

Petit déjeuner inter-service

L'idée est de créer du lien autour d'un petit déjeuner avec l'ensemble du personnel d'une agence/service



300 € / 300 €



Recherche participants



L'HUMAIN AU CŒUR DES RELATIONS EN...

Course et marche solidaire

Marcher ou courir pour récolter des fonds pour une association. La date : 07.09.2024



1 200 € / 1 200 €

15



En cours de réalisation



L'HUMAIN AU CŒUR DES RELATIONS EN...

Une bibliothèque partagée po...

Le souhait est d'avoir dans notre Agence une bibliothèque ouverte à tous, permettant à chacun...



100 € / 100 €

20

Attractivité marque employeur

1- Expérience collaborateur

La marque employeur désigne l'image de l'entreprise sur le volet du fonctionnement interne, auprès de ses parties prenantes. Elle doit traduire l'expérience collaborateur. C'est un élément important pour attirer et recruter les meilleurs talents. C'est également un élément d'engagement et de fierté des collaborateurs. Finalement, pour la SEMCODA, c'est aussi un enjeu de visibilité auprès de ses actionnaires, des territoires et des clients. L'intérêt général ne peut se porter sans y intégrer chaque partie prenante dont les humains qui font vivre l'entreprise.

Parmi les priorités en matière d'expérience collaborateurs on retrouve les enjeux de santé et sécurité, de salaire, de sens. La priorité la plus citée par les salariés en 2022, d'après une étude JLL auprès de 5000 personnes, est l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie personnelle. Pour répondre à ce besoin, la SEMCODA a mis en place plusieurs outils :

- Possibilité de travailler sur 4.5 jours ou sur 5 jours
- Une journée de télétravail par semaine pour les salariés dont le métier le permet
- Une liberté dans ses horaires sous réserve d'être présent sur des plages fixes entre 9h15 et 11h30 puis entre 14h et 16h30
- Une 6e semaine de congés payés

2- Expérience candidat

Ces avantages placent la SEMCODA comme une entreprise où il fait bon travailler. L'expérience collaborateur est positive. Reste à rendre idoine l'expérience candidat, car ces derniers deviendront les futurs collaborateurs de la SEMCODA. Il faut rendre lisible et attractive l'entreprise chez les potentiels futurs candidats pour renforcer la marque employeur.

En 2023, la SEMCODA a mis en place de nouveaux moyens pour être reconnue auprès des candidats.

La SEMCODA a eu une présence accrue lors de job-dating pour mieux communiquer sur l'entreprise, sur ses valeurs, sa culture en matière de ressources humaines afin d'attirer des talents et mettre en avant les postes que la SEMCODA propose.

En 2023, la SEMCODA était présente sur 3 job-dating : le salon des métiers à VIRIAT en février, le Job Dating JL BOURG en mars et le Village des recruteurs à Lyon en octobre.



La SEMCODA a par ailleurs travaillé avec INDEED en 2023, plateforme de recrutement parmi les plus utilisées. Deux projets se sont concrétisés.

La SEMCODA a validé un partenariat sponsorisé avec INDEED, permettant une publicité sur le site d'emploi en ligne, augmentant ainsi la visibilité de l'entreprise et le nombre de candidats potentiels. Avec 116 recrutements externes en 2023, la SEMCODA publie des annonces au niveau régional chaque semaine. Obtenir suffisamment de réponses pour sélectionner les profils adaptés représente un objectif parfois difficile à tenir.

Le 2eme projet de la SEMCODA avec INDEED est la création d'une page entreprise sur la plateforme permettant de présenter et de communiquer sur l'entreprise. Avec cette page, la SEMCODA diffuse des photos des projets en cours, des podcasts sur ses métiers, des posts sur son actualité... Une manière de découvrir plus intimement l'entreprise et sentir la culture qui s'en dégage. C'est aussi le lieu pour poster les annonces pour des offres d'emploi et récolter les avis et remontées des candidats.

Page SEMCODA sur plateforme Indeed

The screenshot displays the SEMCODA company profile on the Indeed platform. At the top, navigation tabs include 'À propos', 'Pourquoi postuler', '30 Avis', 'Salaires', '21 Emplois', '19 Questions', 'Entretiens d'embauche', and '10 Photos'. The main heading is 'SEM CODA : carrières et emplois'. Below this, the 'À propos de l'entreprise' section features the SEMCODA logo and a grid of information boxes: PDG (NA), Date de création (1959), Taille de l'entreprise (501 à 1 000), Secteur (Immobilier), Siège social (Bourg-en-Bresse), and Lien (SEM CODA - Site internet). A text block explains the company's choice of social housing as a career path, highlighting its role as a reference in the Rhône Alpes region with over 35,000 housing units. Below this, a section titled 'Emplois à proximité' lists four job offers in Lyon (69): 'Assistant/te Maintenance...' (Villeurbanne), 'Chargé/ée de secteur (f/h)' (Bourgoin-Jallieu), 'Assistant/te de commercialisat...' (Rillieux-la-Pape), and 'Chargé/ée de Commercialisat...' (Villeurbanne). Each offer includes details on contract type, location, salary, and a 'Voir l'offre' button.

Diversité

La diversité, parfois considérée comme un devoir, est une formidable opportunité. L'amélioration de la diversité en entreprise apporte de nombreux bienfaits.

Tout d'abord, en laissant ouvert les candidatures à tous, la SEMCODA accroît son potentiel de candidats. Elle attire les talents en se fondant sur les compétences.

En intégrant des personnes qui vivent différemment leur quotidien, la SEMCODA intègre des collaborateurs qui réfléchiront différemment et proposeront d'autres façons de faire. La diversité est une base de l'innovation.

Cette diversité est aussi un point important de la marque employeur. Un candidat a besoin de sentir que son individualité et ses besoins pourront être entendus en fonction de sa situation particulière. C'est un vecteur de confiance à l'embauche et de loyauté dans la durée. Et cela concerne tout le monde.

1- Handicap

En France, toutes les entreprises qui emploient au minimum 20 salariés, sont soumises à l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés (OETH) dans une proportion d'au moins 6 % de leur effectif. Les entreprises concernées par l'OETH doivent justifier qu'elles ont bien rempli cette obligation en déclarant chaque année le nombre de travailleurs handicapés via la déclaration obligatoire d'emploi de travailleurs handicapés (DOETH).

La SEMCODA a pu adapter 7 postes de travail de salariés reconnus travailleurs handicapés. Les adaptations portent sur la fourniture spécifique de matériels ergonomiques tels que pointeur central, siège de bureau, repose-bras, support documents, repose-pieds, chaussures de sécurité orthopédiques mais également organisationnelles par l'aménagement d'horaires afin d'octroyer des temps de pause supplémentaires.

La SEMCODA remplit son OETH en 2023.

Des campagnes d'informations régulières sont menées par le référent handicap de l'entreprise, en partenariat avec le CAPEMPLOI. Celles-ci valorisent la demande de RQTH (reconnaissance de la qualité de travailleurs handicapés) en précisant les avantages pour le demandeur et l'employeur.

	2020	2021	2022	2023
Nombre de collaborateurs handicapés	25	31	34	42

2- Egalite Hommes-Femmes

La SEMCODA est une entreprise dont plus de ¾ des salariés sont des femmes. Cela renforce et rend encore plus important le respect de l'égalité de traitement entre les femmes et les hommes. En 2023, la SEMCODA obtient un indice d'égalité homme-femme de 98/100. Cet indice est calculé sur les critères ci-dessous :

- L'écart de rémunération femmes-hommes, sur 40 points ;
- L'écart de répartition des augmentations individuelles, sur 20 points ;
- L'écart de répartition des promotions (uniquement dans les entreprises de plus de 250 salariés), sur 15 points ;
- Le nombre de salariées augmentées à leur retour de congé de maternité, sur 15 points ;
- Le nombre de personnes du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations, sur 10 points.

Ce résultat est le signe d'un bon niveau d'égalité à la SEMCODA.

SEMCODA SA d'économie mixte

Avis de l'organisme de vérification
Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux actionnaires,

À la suite de la demande qui nous a été faite par la société SEMCODA (ci-après « entité ») et en notre qualité d'organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-2013 rév.1 (Accréditation Cofrac Inspection, n°3-2013 rév.1, portée disponible sur www.cofrac.fr), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentées dans le rapport de gestion de la société en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce..

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Commentaires

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article A. 225-3 du code de commerce, nous formulons les commentaires suivants :

Dans le chapitre « Bilan d'émissions de gaz à effet de serre 2022 », la société précise les limites de la méthodologie utilisée pour réaliser le Bilan carbone à savoir un calcul fondé essentiellement sur des données monétaires et relatives à l'exercice 2022. Les incertitudes associées n'ont pas été estimées.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Comme indiqué dans la Déclaration, les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'administration :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)¹

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 4 personnes et se sont déroulés entre mars 2024 et mai 2024 sur une durée totale d'intervention de 6 jours.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené 5 entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions générale, administration et finances, gestion des risques, conformité, ressources humaines, santé et sécurité, environnement et achats.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

¹ ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information (note de bas de page à conserver)

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité et de l'exposé des principaux risques;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2eme alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1.
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1,
- nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés au siège de l'entité et couvrent entre 31 et 100% des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Lyon, le 17/05/2024,

Isabelle Lhoste

FINEXFI
Isabelle Lhoste
Associée

Annexe 1

Informations quantitatives vérifiées :

Indicateurs sociaux :

- Effectif à fin d'année / Part d'employés en CDI / Part de femmes / Part d'employés en temps plein / Répartition des collaborateurs par âge / Répartition des collaborateurs par ancienneté
- Nombre de collaborateurs handicapés
- Nombre de recrutements et départs
- Nombre d'heures rémunérées au titre de la formation (Vérification du processus)
- Nombre de stagiaires qui ont suivi une ou plusieurs formations liées à la sécurité (Vérification du processus)
- Nombre d'accidents avec arrêt de travail / Nombre de maladies professionnelles reconnues / Nombre de jours de travail perdus en raison des accidents
- Nombre d'heures d'insertion sur opérations réceptionnées (Vérification du processus)
- Index de l'égalité professionnelle femmes-hommes

Indicateurs environnementaux :

- Bilan d'émissions de gaz à effet de serre 2022 (Vérification du processus)
- Répartition GES des logements diagnostiqués au 31 décembre 2023 (Vérification du processus)
- Pourcentage de logements en étiquettes A à D (Vérification du processus)
- Répartition Energie Chauffage des logements du parc en 2023 (Vérification du processus)
- Répartition Energie chauffage des logements mis en service en 2023 (Vérification du processus)
- Tonnes de papiers triés

Indicateurs sociétaux :

- Taux de vacance financière (Vérification du processus)
- Nombre de logements réceptionnés en 2023 (Vérification du processus)
- Pourcentage de satisfaction des locataires (Vérification du processus)

Informations qualitatives vérifiées

- Accords d'entreprise
- Livret d'accueil RH / Livret d'accueil locataire
- Journal le bis
- Charte du Bien vivre
- Mécénat (Les montgolfières de l'Ain, La Banque Alimentaire de l'Ain, Prenons Racine)
- Fonds Friches / Fonds verts



SEMCODA

Siège Social et Administratif
50, Rue du Pavillon
01000 BOURG-EN-BRESSE

Société Anonyme d'Economie Mixte
au capital social de 81 040 300 €

RCS BOURG -EN-BRESSE - SIREN 759 200 751
APE 6820 A - TVA FR70759200751